

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ
ДО ВИКОНАННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ ТА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

«РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

*(для студентів денної та заочної форм навчання
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Харків – ХНУМГ ім. О. М. Бекетова – 2018

Методичні рекомендації до виконання практичних робіт та самостійної роботи з навчальної дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 42 с.

Укладач **Т. В. Анопрієнко**

Рецензент

С. М. Кобзан, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 30.08.2017.

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1 Складові частини практичних робіт.....	5
2 Загальні вимоги до оформлення практичних робіт.....	6
3 Практичні роботи.....	8
3.1 Нормативно-правове регулювання оціночної діяльності в Україні... ..	9
3.2 Набуття права на заняття оціночною діяльністю.....	12
3.3 Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.....	15
3.4 Звіт про оцінку майна.....	17
3.5 Державне регулювання оціночної діяльності.....	25
3.6 Громадське регулювання оціночної діяльності.....	27
Список рекомендованих джерел.....	30
Додаток А Висновок про вартість майна.....	32
Додаток Б Рецензія на звіт про оцінку майна.....	35
Додаток В Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.....	39

ВСТУП

Практична робота – це самостійне аудиторне науково-практичне дослідження, яке дає змогу оцінити якість знань студента, його вміння застосовувати ці знання на практиці.

Виконання практичних робіт є важливою складовою частиною навчального процесу з підготовки бакалаврів напряму – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій.

Виконання практичних робіт має сприяти більш поглибленому засвоєнню студентами дисципліни «Регулювання оціночної діяльності», спонукає ґрунтовно вивчати законодавчі акти з питань оцінки землі та іншого нерухомого майна, застосовувати різні методичні підходи та методи оцінки, а також опрацьовувати спеціальні наукові видання.

У процесі виконання практичних робіт студент має розвивати навички користування спеціальною літературою, самостійно її аналізувати й узагальнювати, показати вміння вирішувати завдання, застосовувати теоретичні положення у вирішенні конкретних задач.

Для кращого засвоєння теоретичного курсу та опанування практичними навичками у сфері оцінки землі та іншого нерухомого майна, передбачено виконання практичних робіт.

1 СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практична робота складається з таких елементів: титульний аркуш; реферат; зміст; перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів; вступ; основна частина; висновки; перелік посилань; додатки.

Реферат. Безпосередньо після титульного аркуша розміщують реферат.

Реферат складається з основного тексту й переліку ключових слів. Основний текст реферату (обсягом не більше 500 слів) містить стислі відомості про:

- обсяг практичної роботи, кількість частин, ілюстрацій, таблиць, додатків, джерел згідно з переліком посилань (усі відомості наводять з додатками);
- об'єкт, мета, методи та результати проектування;
- основні характеристики та показники роботи.

Після тексту реферату (у нижній частині сторінки) розміщують ключові слова, тобто слова, які є визначальними для розкриття суті практичної роботи.

Перелік ключових слів містить від 5 до 15 слів (словосполучень), надрукованих великими літерами в називному відмінку в один рядок через коми.

Зміст. Безпосередньо після реферату, починаючи з нової сторінки, розташовують зміст (дод. А) з вказівкою початкових номерів сторінок.

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів.

У переліку, який теж починають з нової сторінки, пояснюють всі прийняті у практичній роботі малопоширені умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни. Незалежно від цього після першої появи цих елементів у тексті наводять їх розшифровку. Забороняється введення власних скорочень.

Перелік треба розташовувати стовпцем. Ліворуч в абетковому порядку наводять умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни, праворуч – їх детальну розшифровку.

Вступ. У вступі, розташованому на окремій сторінці, коротко викладають підставу для виконання, мету і задачі практичної роботи.

Основна частина. В основній частині (дод. Б – Г, розд. 1–9) розкривають суть практичної роботи, тобто викладають відомості про теорію, нормативні вимоги, методи розробки й отримані результати. Докладніше про відомості, які подаються в основній частині, наведено у розділі 3.

Висновки. У висновках, наводять оцінку одержаних результатів роботи, розміщуючи їх після викладення основної частини, починаючи з нової сторінки.

Перелік посилань. Перелік джерел, на які є посилання в основній частині звіту, наводять у кінці практичної роботи, починаючи з нової сторінки.

У відповідних місцях тексту мають бути посилання.

Бібліографічні описи в переліку подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті. Порядкові номери описів у переліку є посиланнями в тексті (номерні посилання). Посилання на джерела слід зазначати порядковим номером за переліком посилань, виділеним двома квадратними дужками, наприклад «... у відповідності з вимогами інструкції [15] ...».

При посиланні на розділи, підрозділи, пункти, підпункти, ілюстрації, таблиці, формули, рівняння, додатки, зазначають їх номери.

При посиланнях слід писати: «... у розділі 4 ...», «... дивись 2.1 ...», «... відповідно до 2.2 ...», «... на рисунку 1.3 ...», «... у таблиці 3.2 ...», «... за формулою (3.2) ...», «... у рівняннях (1.3) – (1.5) ...», «... у додатку Б ...».

Бібліографічні описи посилань у переліку наводять відповідно до чинного стандарту з бібліотечної та видавничої справи.

Додатки. У додатках розміщують матеріал, який не може бути послідовно розміщений в основній частині проекту через великий обсяг або спосіб відтворення. Додатки слід оформлювати як продовження практичної роботи на її наступних сторінках, розташовуючи додатки в порядку появи посилань на них у тексті.

Кожний додаток повинен починатися з нової сторінки. Додаток повинен мати заголовок, надрукований вгорі малими літерами з першої великої симетрично відносно тексту сторінки. Посередині рядка над заголовком малими літерами з першої великої, повинно бути надруковано слово «Додаток» і велика літера, яка позначає додаток. Додатки слід позначати послідовно великими літерами української абетки, за винятком літер Г, Є, З, І, Ї, Й, О, Ч, Ь.

Додатки повинні мати спільну з письмовою роботою наскрізну нумерацію сторінок.

2 ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

Практичні роботи оформлюють з одного боку аркуша білого паперу формату А4, використовуючи шрифт Times New Roman чорного кольору, розміром 14 pt з інтервалом 1,5. Абзац становить 10 мм. Текст на аркуші розміщують, додержуючись таких розмірів берегів: верхній і нижній – 20 мм, лівий – 30 мм, правий – 10 мм.

Помилки, описки й графічні неточності допускається виправляти підчищенням або зафарбуванням білою фарбою і нанесенням на тому ж місці або між рядками виправленого зображення машинним способом або від руки. Виправлене повинно бути чорного кольору. Власні назви наводять мовою оригіналу. Сторінки слід нумерувати арабськими цифрами, додержуючись наскрізної нумерації впродовж усього тексту практичної роботи. Номер сторінки проставляють у правому верхньому куті сторінки без крапки в кінці.

Титульний аркуш включають до загальної нумерації сторінок письмової роботи. Номер сторінки на титульному аркуші не проставляють.

Ілюстрації й таблиці, розміщені на окремих сторінках, включають до загальної нумерації сторінок звіту.

Нумерація розділів та підрозділів. Розділи та підрозділи нумерують арабськими цифрами. Розділи мають порядкову нумерацію в межах викладення суті практичної роботи і позначаються арабськими цифрами без крапки.

Підрозділи мають порядкову нумерацію в межах кожного розділу. Номер підрозділу складається з номера розділу і порядкового номера підрозділу, відокремлених крапкою. Після номера підрозділу крапка не ставиться.

Розділи й підрозділи повинні мати заголовки. Заголовки розділів розташовують посередині рядка і друкують великими літерами без крапки в кінці, не підкреслюючи.

Заголовки підрозділів починають з абзацу і друкують маленькими літерами, крім першої великої, не підкреслюючи, без крапки в кінці.

Якщо заголовок складається з двох і більше речень їх розділяють крапкою. Перенесення слів у заголовку розділу не допускається. Відстань між заголовком і подальшим чи попереднім текстом має бути два рядки.

Не допускається розміщувати назву розділу, підрозділу, а також пункту й підпункту в нижній частині сторінки, якщо після неї розміщено тільки один рядок тексту.

Ілюстрації. Ілюстрації слід розміщувати безпосередньо після тексту, де вони згадуються вперше, або на наступній сторінці. На всі ілюстрації мають бути посилання у звіті.

Фотознімки розміром менше за формат А4 мають бути наклеєні на аркуш білого паперу формату А4.

Ілюстрація позначається словом «Рисунок __», яке разом з назвою ілюстрації розміщують після пояснювальних даних, наприклад, «Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема».

Нумерують ілюстрації арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер ілюстрації складається з номера розділу і порядкового номера ілюстрації, відокремлених крапкою, наприклад, рисунок 3.2 – це другий рисунок третього розділу.

Таблиці. Цифровий матеріал оформлюється у вигляді таблиць. Таблицю слід розташовувати безпосередньо після тексту, в якому вона згадується вперше, або на наступній сторінці. На всі таблиці мають бути посилання в тексті.

Таблиці нумерують арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, відокремлених точкою, наприклад, таблиця 2.1 – це перша таблиця другого розділу.

Назву таблиці друкують малими літерами (крім першої великої) і вміщують над таблицею. Назва має бути стислою і відбивати зміст таблиці.

Під час переносу частини таблиці на іншу сторінку заголовки або стовпець замінити відповідно номерами граф чи рядків, нумеруючи їх арабськими цифрами у першій частині таблиці.

Слово «Таблиця» вказують один раз зліва над першою частиною таблиці, над іншими пишуть: «Продовження таблиці » із зазначенням номера таблиці.

Заголовки граф таблиці починають з великої літери, а підзаголовки – з малої, якщо вони складають одне речення з заголовком.

Підзаголовки, що мають самостійне значення, пишуть з великої літери. В кінці заголовків і підзаголовків таблиць крапки не ставлять. Заголовки і підзаголовки граф записують в однині.

Переліки. Переліки можуть бути наведені у середині тексту. Перед переліком ставлять двокрапку. Перед кожною позицією переліку слід ставити малу літеру української абетки з дужкою, або, не нумеруючи – дефіс. Перелік друкують малими літерами з абзацу.

Формули й рівняння. Формули та рівняння розташовують безпосередньо після тексту, в якому вони згадуються, посередині сторінки. Формули й

позначення у тексті, обов'язково набирати за допомогою Equation Editor – редактора формул Word, а не у текстовому режимі.

У редакторі формул мають бути встановлені такі параметри – розміри: загальний – 12 pt, великі індекси – 9 pt, малі індекси – 7 pt, великі символи – 19 pt, малі символи – 12 pt; стиль: текст функції, змінні, матриці-вектори, числа – шрифт Times New Roman Cyr, для решти стилів – шрифт Symbol.

Вище і нижче кожної формули або рівняння повинно бути залишено не менше одного вільного рядка.

Формули і рівняння (за винятком наведених у додатках) слід нумерувати порядковою нумерацією в межах розділу.

Номер формули або рівняння складається з номера розділу і порядкового номера формули або рівняння, відокремлених крапкою, наприклад, формула (1.3) – третя формула першого розділу.

Номер формули або рівняння зазначають на рівні формули або рівняння в дужках у крайньому положенні на рядку.

Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів, що входять до формули чи рівняння, слід наводити безпосередньо під формулою в тій послідовності, в якій вони наведені у формулі чи рівнянні.

Пояснення значення кожного символу та числового коефіцієнта слід давати з нового рядка. Перший рядок пояснення починають з абзацу словом «де» без двокрапки, наприклад:

$$Ц = \frac{Д_0}{С_k}, \quad (1.3)$$

де Ц – поточна вартість земельної ділянки, грн;

Д₀ – чистий дохід від використання земельної ділянки, грн;

С_k – ставка капіталізації, коефіцієнт.

Переносити формули чи рівняння на наступний рядок допускається тільки на знаках виконуваних операцій, повторюючи знак операції на початку наступного рядка. Коли переносяться формули чи рівняння на знакові операції множення, застосовують знак «·».

Формули, що йдуть одна за одною й не розділені текстом, відокремлюють комою.

3 ПРАКТИЧНІ РОБОТИ

Законодавством визначені правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів. Положення Законів поширюються на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України,

використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Залежно від мети та об'єкту оцінки законодавством передбачені різні види оцінки. Так передбачена оцінка для цілей оподаткування, при міні, спадкуванні, даруванні, продажу, визначені втрат і збитків нанесених власникові нерухомого майна, при ліквідації підприємств та банкрутстві, відчужені та страхуванні, заставі тощо.

3.1 Нормативно-правове регулювання оціночної діяльності в Україні

Мета роботи: розглянути діючу нормативно-правову базу регулювання оціночної діяльності в Україні та підготовлені проекти законодавчих актів у сфері регулювання оціночної діяльності в Україні.

Теоретичні пояснення. Серед основних нормативно-методичних джерел інформації для оцінки об'єктів нерухомого майна, у тому числі земель різного призначення можна виокремити такі:

- Конституція України, № 254к/96-ВР від 28.06.1996 [3].
- Земельний Кодекс України, № 2768-III від 25.10.2001 [4].
- Податковий Кодекс України, № 2755-VI від 02.12.2010 [5].
- Цивільний кодекс України, № 435-IV від 16.01.2003 [6].
- Закон України «Про землеустрій», № 858-IV від 22.05.2003 [7].
- Закон України «Про оцінку земель», № 1378-IV від 11.12.2003 [8].
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», № 2658 від 12.07.2001 [9].
- Закон України «Про Державний земельний кадастр», №3613-VI від 07.07.2011 [10].
- Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації», № 1808-IV від 17.06.2004 [11].
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», № 1952-IV від 01.07.2004 [12].
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 [16].
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 [17].
- Міжнародні стандарти оцінки [39] тощо.

Розвиток оціночної діяльності в правовому полі спонукав до прийняття чотирьох національних стандартів оцінки, два з яких безпосередньо стосуються оцінки земельних ділянок.

Так, Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (далі стандарт № 1), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 [20], є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки майна та майнових прав (далі — майно) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна.

Стандартом № 1 регламентована база оцінки та порядок визначення вартості, види вартості, методичні підходи до оцінки майна та їхні основні засади. Зазначені загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна, рецензування звіту про оцінку майна.

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» (далі стандарт № 2), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [21], є обов'язковим для застосування під час проведення оцінки нерухомого майна (нерухомості) суб'єктами оціночної діяльності, а також особами, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку майна та проводять державну експертизу звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їхнього продажу.

Стандартом № 2 передбачено, що об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їхні частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їхні частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення. У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень. Наведені особливості застосування методичних підходів та оцінки окремих видів нерухомого майна.

Проектом Закону України «Про регулювання оціночної діяльності в Україні» від 15.05.2009 № 4487 [41] передбачається визначення порядку правового регулювання оціночної діяльності в Україні.

У розділі 1 «Загальні положення» передбачені правове регулювання оціночної діяльності, поняття та принципи оціночної діяльності. Дано визначення поняттям «незалежна оцінка об'єкта оцінки», «суб'єкт оціночної діяльності», «оцінювач» тощо, наведені об'єкт оцінки, мета, випадки та напрями здійснення оцінки.

Так, згідно з проектом закону оціночна діяльність регулюється Конституцією України, зазначеним Законом, іншими законами та нормативно-правовими актами, що не суперечать йому.

Якщо у чинному міжнародному договорі України, укладеному у встановленому законом порядку, містяться інші правила, ніж ті, що встановлені Законом, застосовуються правила міжнародного договору України.

Положеннями проекту Закону визначають правові основи регулювання відносин, що виникають у процесі здійснення оціночної діяльності та використання її результатів, а також відносини щодо державного регулювання та громадського контролю у сфері оціночної діяльності.

Громадське регулювання та контроль у сфері оціночної діяльності розглянуті у статтях 40–45.

Розділ VII передбачені збірники цін купівлі-продажу. Так, з метою використання під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки достовірних даних щодо цін на об'єкти оцінки центральний орган виконавчої влади до компетенції якого належить забезпечення реалізації державної економічної, цінової, інвестиційної політики має право збирати, аналізувати та

узагальнювати інформацію про ринкові ціни на об'єкти оцінки та вести збірники ринкових цін на об'єкти оцінки (далі – Збірник ринкових цін).

Порядок виконання практичної роботи

1 Розглянути діючу нормативно-правову базу регулювання оціночної діяльності в Україні.

2 Розглянути підготовлені проекти законодавчих актів у сфері регулювання оціночної діяльності в Україні.

3 Розглянути підготовлений Проект Закону України «Про регулювання оціночної діяльності в Україні» від 15.05.2009 № 4487.

4 Підготувати розділ звіту з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1 Титульний аркуш.

2 Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

– діюча нормативно-правову базу регулювання оціночної діяльності в Україні.

– підготовлені проекти законодавчих актів у сфері регулювання оціночної діяльності в Україні;

– Проект Закону України «Про регулювання оціночної діяльності в Україні» від 15.05.2009 № 4487.

Список джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.

2. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.

3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – ст. 229.

4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч. 1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків.: ХНУМГ, 2014. – 191 с.

5. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 68 с.

Питання для самоперевірки

1. Навести основні положення Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», № 2658 від 12.07.2001.

2. Навести основні положення Закон України «Про оцінку земель», № 1378-IV від 11.12.2003.

3. Навести основні положення Національного стандарту № 1.

4. Навести основні положення Національного стандарту № 2.

5. Які спільні та відмінні риси діючого законодавства та Проект Закону України «Про регулювання оціночної діяльності в Україні» від 15.05.2009 № 4487?

6. Що таке Збірник ринкових цін?

7. Чим регулюється Збірник ринкових цін?

3.2 Набуття права на заняття оціночною діяльністю

Мета роботи: розглянути підстави та порядок набуття права на заняття оціночною діяльністю.

Теоретичні пояснення. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9], форми професійної оціночної діяльності наведені на рисунку 3.1.

Професійна оціночна діяльність (далі – оціночна діяльність) – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень цього 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:

– практична діяльність з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;

– консультаційна діяльність, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;

– рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, в порядку, визначеному зазначеним Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;

– методичне забезпечення оцінки майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;

– навчальна діяльність оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

Практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності, визнаними такими відповідно до статті 5 Закону [9].

Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу» [44] з урахуванням особливостей, визначених зазначеним Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів.

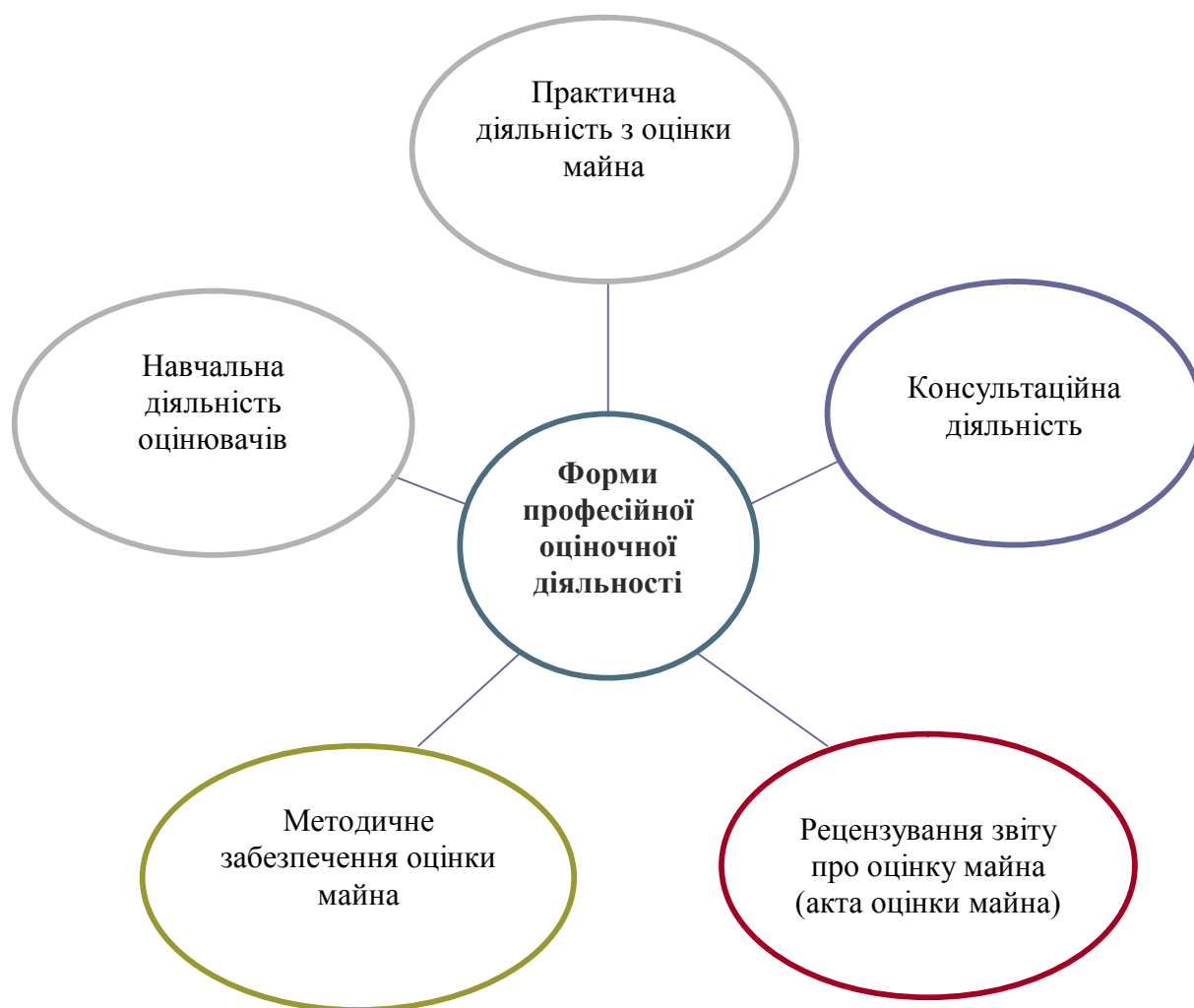


Рисунок 3.1 – Форми професійної оціночної діяльності

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9] суб'єктами оціночної діяльності є:

– 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 цього Закону;

– органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на 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.

Розділ III Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9] регламентовано набуття права на заняття оціночною діяльністю.

Згідно ст. 14 [9] професійна підготовка оцінювачів здійснюється навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво з професійної

підготовки оцінювачів з Фондом державного майна України. Фонд державного майна України повинен сприяти створенню конкурентного середовища серед навчальних закладів, які здійснюють професійну підготовку оцінювачів.

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Фондом державного майна України. Фонд державного майна України та саморегулювні організації оцінювачів спільно здійснюють контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

Оцінювачі зобов'язані не рідше одного разу в два роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Невиконання цієї вимоги є підставою для зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

Статтею 18 закону [9] передбачена сертифікація суб'єкта оціночної діяльності. 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 напрямами оцінки майна, що в ньому зазначені.

Статтею 19 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9] передбачений порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

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; довідку про оцінювачів, які працюють в його штатному складі, за формою, встановленою Фондом державного майна України; копії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, зазначених у довідці. Розгляд та перевірка документів, поданих суб'єктом господарювання, здійснюються Фондом державного майна України у строк, що не перевищує тридцяти днів від дати їх подання.

Сертифікат може бути анульовано ФДМУ. Поновлення сертифікатів відбувається у порядку, встановленому Законом для їх видачі.

Порядок виконання практичної роботи

- 1 Розглянути підстави набуття права на заняття оціночною діяльністю.
- 2 Розглянути порядок набуття права на заняття оціночною діяльністю.
- 3 Розглянути форми професійної оціночної діяльності.
- 4 Підготувати розділ звіту з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- підстави набуття права на заняття оціночною діяльністю;
- порядок набуття права на заняття оціночною діяльністю;
- форми професійної оціночної діяльності.

Список джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» // Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.
2. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.
3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – ст. 229.
4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч. 1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків.: ХНУМГ, 2014. – 191 с.
5. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 68 с.

Питання для самоперевірки

1. Назвати форми професійної оціночної діяльності в Україні.
2. Назвати підстави видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності
3. Назвати підстави анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
4. Назвати підстави поновлення сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
5. Навести порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
6. Навести порядок анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.
7. Навести порядок поновлення сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

3.3 Права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності

Мета роботи: розглянути права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.

Теоретичні пояснення. Розділ VI Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2, 5] передбачені права, обов'язки та відповідальність оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності.

Статтею 29 визначені права оцінювачів.

Стаття 30 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2, 5] визначені Права суб'єктів оціночної діяльності.

Статтею 31 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2, 5] встановлені обов'язки оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

Статтею 32 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2, 5] встановлена відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності. Оцінювачі та суб'єкти оціночної

діяльності несуть відповідальність за порушення вимог Закону в порядку, встановленому законами.

Статтею 33. Регулюються питання вирішення спорів. Так, спори, пов'язані з оцінкою майна, майнових прав, вирішуються в судовому порядку.

Розділом V Закону України «Про оцінку земель» [3, 5] передбачені відповідальність та вирішення спорів за порушення законодавства у сфері оцінки земель.

Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель несуть відповідальність за порушення вимог законодавства у сфері оцінки земель відповідно до закону (ст. 27 [3, 5]).

Спори між суб'єктами оціночної діяльності, пов'язані з оцінкою земель, вирішуються в судовому порядку (ст. 27 [3, 5]).

Порядок виконання практичної роботи

1 Розглянути права, обов'язки та відповідальність оцінювачів в Україні.

2 Розглянути права, обов'язки та відповідальність суб'єктів оціночної діяльності в Україні.

3 Підготувати розділ звіту з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- права оцінювачів в Україні;
- обов'язки оцінювачів в Україні;
- відповідальність оцінювачів в Україні;
- права суб'єктів оціночної діяльності в Україні;
- обов'язки суб'єктів оціночної діяльності в Україні;
- відповідальність суб'єктів оціночної діяльності в Україні.

Список джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.

2. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.

3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – ст. 229.

4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч. 1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків.: ХНУМГ, 2014. – 191 с.

5. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 68 с.

Питання для самоперевірки

1. Якими законодавчими актами регулюються питання прав, обов'язків та відповідальності оцінювачів і суб'єктів оціночної діяльності в Україні?
2. Назвати права оцінювачів в Україні.
3. Назвати обов'язки оцінювачів в Україні.
4. Назвати відповідальність оцінювачів в Україні.
5. Назвати права суб'єктів оціночної діяльності в Україні.
6. Назвати обов'язки суб'єктів оціночної діяльності в Україні.
7. Назвати відповідальність суб'єктів оціночної діяльності в Україні.
8. Як розраховується поточна вартість реверсії?

3.4 Звіт про оцінку майна

Мета роботи: розглянути порядок складання звіту (висновку) про оцінку майна, набути практичні навички щодо критичного аналізу результатів оціночних робіт – проведення рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна).

Теоретичні пояснення. 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.

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.

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 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.

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» встановлені загальні вимоги до складання звіту про оцінку та підготовки висновку про вартість майна.

Згідно п. 56 НС № 1 [16] звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

Звіт про оцінку майна, що складається у *повній формі*, повинен містити:

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби – строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду – відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;
- висновок про вартість майна;
- додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

Згідно з п. 57 НС № 1 [16] звіт про оцінку майна дозволяється складати у *стислій формі* у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами. У звіті про оцінку майна, складеному у стислій формі, повинні зазначатися етапи проведення незалежної оцінки майна, здійснені оціночні процедури, міститися висновок про вартість, а також зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація.

Не дозволяється складення у стислій формі звіту про оцінку майна у разі проведення незалежної оцінки цілісних майнових комплексів, часток (паїв, акцій) або повторного доопрацювання (актуалізації) оцінки майна. Відповідними національними стандартами можуть визначатися інші випадки, коли складення звіту про оцінку майна у стислій формі забороняється.

Доопрацювання (актуалізація) оцінки майна може здійснюватися у разі закінчення строку дії звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна, встановленого законодавством, або на вимогу замовника оцінки, коли істотних змін в умовах функціонування та фізичному стані об'єкта оцінки, а також стані ринку подібного майна від дати оцінки до дати оцінки, на яку передбачається здійснення доопрацювання (актуалізація), не відбулося.

Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.

Згідно п. 60 НС № 1 Висновок про вартість майна повинен містити відомості про:

- замовника оцінки та виконавця звіту про оцінку майна;
- назву об'єкта оцінки та його коротку характеристику;
- мету і дату оцінки;
- вид вартості, що визначався;
- використані методичні підходи;
- величину вартості, отриману в результаті оцінки.

У разі потреби оцінювач має право відобразити у висновку свої припущення та застереження щодо використання результатів оцінки.

Висновок підписується оцінювачем (оцінювачами), який безпосередньо проводив оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання. Законодавством можуть бути встановлені додаткові вимоги до оформлення висновку про вартість об'єкта оцінки.

Звіт про оцінку майна, додатки до нього готуються не менш як у двох примірниках, один з яких зберігається в оцінювача, а інші видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)

Статтею 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9] передбачене рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), яке 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). Рецензенти звітів про оцінку майна (акта оцінки майна) наведені на рисунку 3.2.

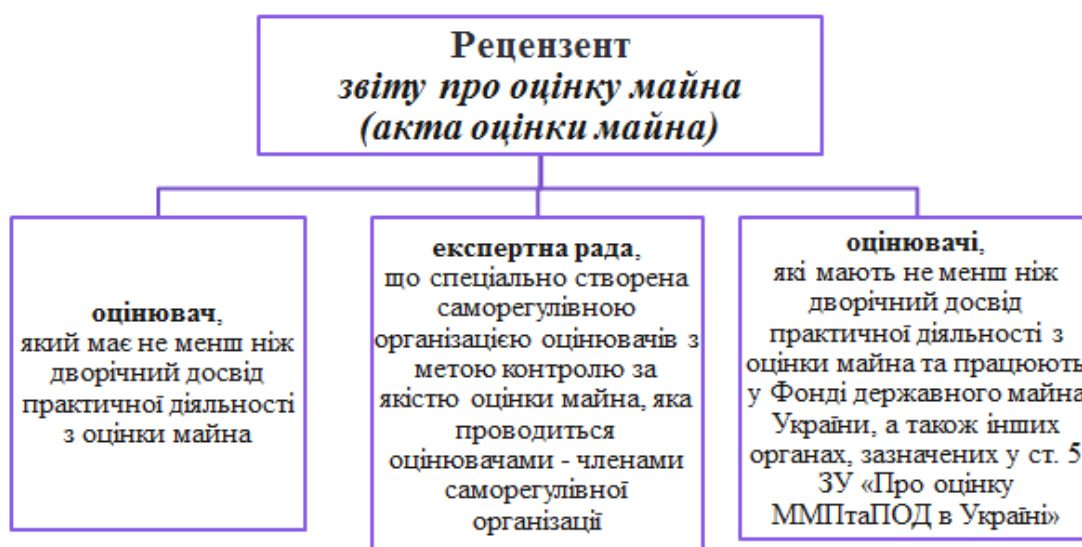


Рисунок 3.2 – Рецензенти звітів про оцінку майна (акта оцінки майна)

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 саморегульвними організаціями оцінювачів з метою контролю за якістю оцінки майна, яка проводиться оцінювачами – членами саморегульвної 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 Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9].

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 Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9]. В інших випадках рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється на платній основі.

Загальні вимоги до рецензування звіту про оцінку майна регламентується Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [16] (п. 62–67).

Рецензування звіту про оцінку 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 осіб, які заінтересовані 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 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (далі – рецензенти).

Рецензування полягає у неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна особою, яка не має особистої матеріальної або іншої заінтересованості в результатах такої оцінки, відповідно до напряму та спеціалізації її кваліфікаційного свідоцтва.

За результатами своєї роботи рецензент готує рецензію у письмовій формі, яку скріплює підписом. Рецензія не повинна містити власного висновку про вартість об'єкта оцінки. Будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені у грошовій формі, можуть відобразитися рецензентом виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному у повній формі відповідно до вимог національних стандартів.

Якщо у письмовому запиті про необхідність рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) встановлюється вимога щодо надання висновку про вартість об'єкта оцінки, така вимога задовольняється шляхом проведення оцінки майна. У разі рецензування звіту про оцінку майна оцінювачем, який працює в органі державної влади або органі місцевого самоврядування – суб'єктах оціночної діяльності, вимога щодо надання висновку про вартість майна задовольняється шляхом організаційного забезпечення проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. У такому разі особи, що вимагають проведення незалежної оцінки майна в процесі рецензування, забезпечують укладення договору на проведення оцінки майна в порядку, визначеному законодавством.

Згідно п. 65 НС № 1 у рецензії повинні зазначатися дані наведені на рисунку 3.3 [16].

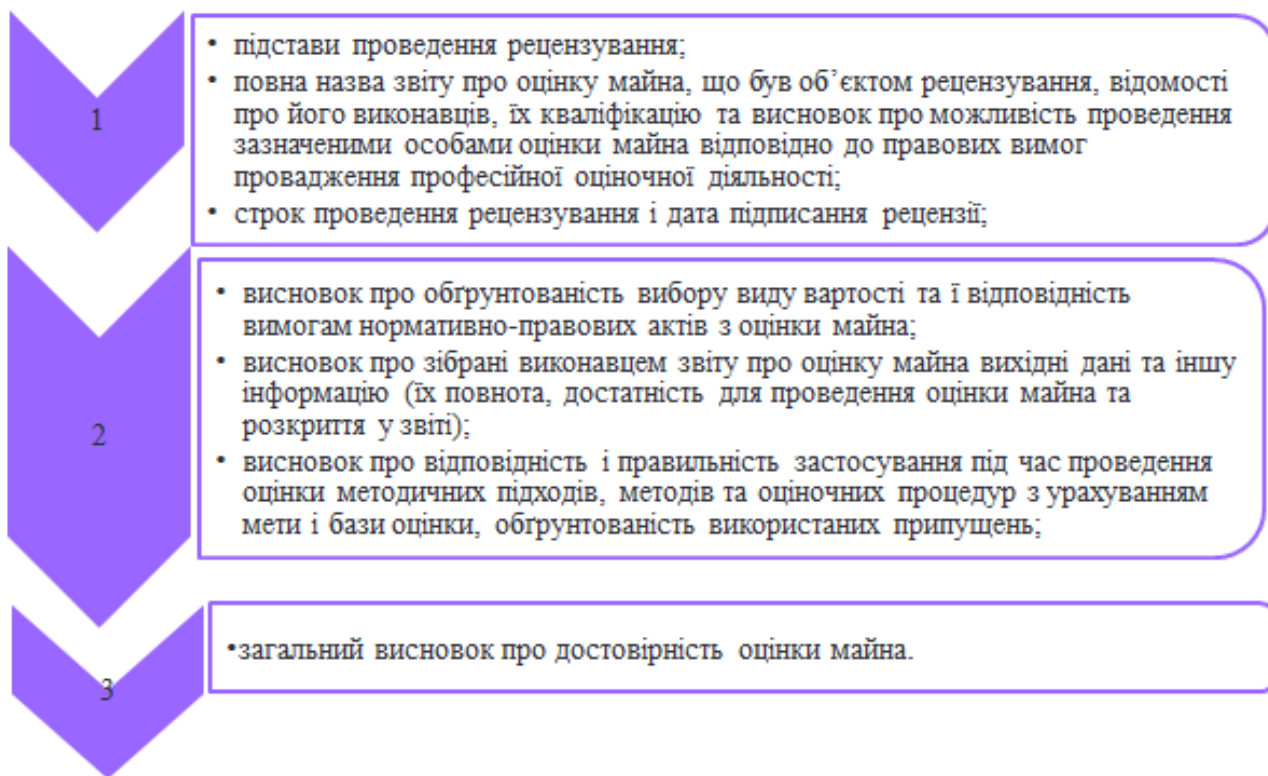


Рисунок 3.3 – Зміст рецензії

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. Класифікація звітів за ознаками наведені на рисунку 3.4.

Наказом Фонд державного майна України № 3128 від 16.07.2012 передбачено використання Автоматизованої підсистеми «Рецензент» рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його регіональних відділень та представництв, а також затверджена форма рецензії на звіт про оцінку майна [42].

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про оцінку земель» [8] звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.



Рисунок 3.4 – Класифікація звітів за ознаками

Підставою для рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок на вимогу заінтересованих осіб є їх письмове звернення до осіб, яким відповідно до цього Закону надано право здійснювати рецензування.

Порядок рецензування звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається Кабінетом Міністрів України.

Рецензенти звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок наведені на рисунку 3.5.

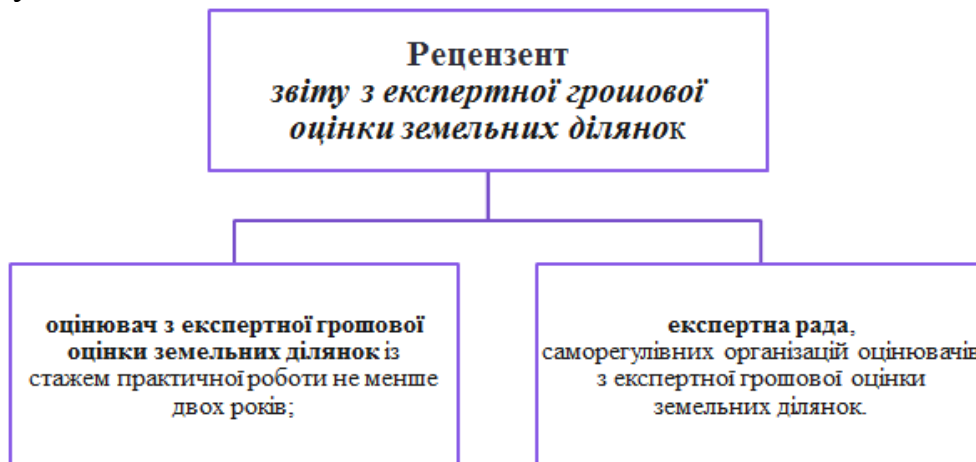


Рисунок 3.5 – Рецензенти звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок

Приклад висновку звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) та рецензії на звіт про оцінку майна (акта оцінки майна) наведені у додатках А і Б.

Порядок виконання практичної роботи

- 1 Розглянути нормативні акти діючого законодавства, які регламентують питання складання звітів з оцінки та їх рецензування.
- 2 Отримати у викладача свій варіант завдання та провести аналіз звіту.
- 3 Заповнити бланк висновку про вартість майна.
- 4 Заповнити бланк рецензії на звіт про оцінку майна.
- 5 Підготувати розділ звіту з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

- 1 Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:
 - випадки складання звіту у повній чи у стислій формі;
 - зміст звіту про оцінку майна та порядок його складання;
 - зміст рецензії.
- 2 Висновок про вартість майна (на окремих аркушах).
- 3 Рецензія на звіт про оцінку майна (на окремих аркушах).

Список джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.
2. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.
3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – ст. 229.
4. Рецензування звітів про оцінку майна [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-Recenzuvannya-zvitiv-pro-ocinku-majna.html>.
5. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч. 1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків.: ХНУМГ, 2014. – 191 с.
6. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 68 с.

Питання для самоперевірки

1. Навести підстави проведення оцінки майна.
2. У яких випадках звіт складається у повній формі?
3. У яких випадках звіт складається у стислій формі?
4. Що таке акт оцінки майна?
5. Що таке доопрацювання (актуалізація) оцінки майна?
6. Навести випадки доопрацювання (актуалізація) оцінки майна.
7. Навести зміст звіту про оцінку майна та порядок його складання.
8. Навести зміст рецензії на звіт про оцінку майна.

3.5 Державне регулювання оціночної діяльності

Мета роботи: розглянути основні положення державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

Теоретичні пояснення. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності зазначені у статті 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9].

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.

Розділ IV Закону України «Про оцінку земель» [8] передбачене державне регулювання у сфері оцінки земель, саморегулівні організації у сфері оцінки земель.

Згідно ст. 25 Державне регулювання у сфері оцінки земель полягає в забезпеченні об'єктивності та законності проведення оцінки земель, контролю у цій сфері, впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил, створення конкурентного середовища для суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель і серед навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також у забезпеченні суспільних інтересів з питань оцінки земель.

Органом державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є Фонд державного майна України (ст. 24 [9]).

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

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

Фонд державного майна України забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

Державне регулювання у сфері оцінки земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а також інші органи виконавчої влади відповідно до закону [8].

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, узагальнює дані про результати експертної грошової оцінки та ціну земельних ділянок і не рідше ніж раз на рік публікує їх у засобах масової інформації відповідно до закону.

Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність встановлена ст. 25 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9].

Органи місцевого самоврядування зобов'язані дотримуватися вимог цього Закону в частині майна, майнових прав, що є у комунальній власності, в тому числі забезпечити єдність нормативно-правових вимог проведення оцінки зазначеного майна, передбачених зазначеним Законом, сприяти створенню конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності – суб'єктів господарювання.

Посадові особи, громадяни, юридичні особи, оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності, винні в порушенні законодавства про оціночну діяльність, несуть відповідальність згідно з зазначеним та іншими законами.

Порядок виконання практичної роботи

1 Розглянути основні положення державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

2 Розглянути основні повноваження Фонду державного майна України у сфері державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

3 Розглянути основні повноваження Держгеокадастру України у сфері державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

4 Підготувати розділ звіту з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- основні положення державного регулювання оціночної діяльності в Україні;
- основні повноваження Фонду державного майна України у сфері державного регулювання оціночної діяльності в Україні;
- основні повноваження Держгеокадастру України у сфері державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

Список джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.

2. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.

3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – ст. 229.

4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч. 1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків.: ХНУМГ, 2014. – 191 с.

5. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 68 с.

Питання для самоперевірки

1. Назвати основні положення державного регулювання оціночної діяльності в Україні.

2. Які повноваження Фонду державного майна України відносяться до сфери державного регулювання оціночної діяльності в Україні?

3. Які повноваження Держгеокадастру України відносяться до сфери державного регулювання оціночної діяльності в Україні?

3.6 Громадське регулювання оціночної діяльності

Мета роботи: розглянути основні положення громадського регулювання оціночної діяльності в Україні.

Теоретичні пояснення. Розділ V Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9] присвячений саморегульним організаціям оцінювачів.

Саморегульними організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами в порядку, встановленому зазначеним Законом, отримали свій статус відповідно до вимог цього Закону та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності (ст. 26 [9]).

Утворення та порядок діяльності саморегульних організацій оцінювачів регулюються законодавством про об'єднання громадян з урахуванням особливостей, встановлених зазначеним Законом.

Саморегульні організації оцінювачів є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку.

Порядок визнання статусу саморегульної організації оцінювачів встановлений ст. 27 Закону [9].

Всеукраїнські громадські організації фізичних осіб, які визнані оцінювачами відповідно до цього Закону, що претендують на визнання їх статусу саморегульної організації оцінювачів, повинні відповідати таким критеріям:

- кількісний склад повинен налічувати не менше 250 оцінювачів;
- 90 % 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 саморегульної організації оцінювачів Фондом державного майна України встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Повноваження саморегульних організацій оцінювачів визначені у статті 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9] та у статті 26 Закон України «Про оцінку земель» [8].

Саморегульні 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 саморегульвної організації оцінювачів, на вимогу інших організацій, громадян, юридичних осіб відповідно до вимог положень (національних стандартів) оцінки майна та у порядку, встановленому саморегульвною організацією оцінювачів;

– участь у розробленні нормативно-правових актів з оцінки майна;

– участь у професійній підготовці оцінювачів;

– участь у складі Екзаменаційної комісії;

– 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 саморегульвної організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегульвною 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.

Саморегульвні організації оцінювачів беруть участь у здійсненні державної регуляторної політики відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Порядок утворення та діяльність саморегульвних організацій у сфері оцінки земель визначаються законодавством про об'єднання громадян, а їх повноваження – Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [9].

Саморегульвні організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування. Діяльність саморегульвних організацій у сфері оцінки земель не має на меті отримання прибутку [8].

Порядок визнання центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, статусу саморегульвної організації оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Порядок виконання практичної роботи

- 1 Розглянути питання саморегульвних організацій оцінювачів в Україні.
- 2 Розглянути порядок визнання статусу саморегульвної організації оцінювачів.
- 3 Розглянути повноваження саморегульвних організацій оцінювачів.
- 4 Підготувати розділ звіту з практичної роботи.

Зміст звіту з практичної роботи

1 Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання:

- визначення саморегулювальних організацій оцінювачів в Україні;
- рядок визнання статусу саморегулювальної організації оцінювачів;
- повноваження саморегулювальних організацій оцінювачів.

2 Список саморегулювальних організацій оцінювачів в Україні.

3 Висновок до практичних робіт

Список джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»// Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – С. 64. – Ст. 1995.

2. Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.

3. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – ст. 229.

4. Мамонов К. А. Методологія оцінки нерухомості. Ч. 1 Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова – Харків.: ХНУМГ, 2014. – 191 с.

5. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 68 с.

Питання для самоперевірки

1. Дати визначення саморегулювальних організацій оцінювачів в Україні.
2. Навести положення Статутів саморегулювальних організацій оцінювачів в Україні?
3. Які саморегулювальні організації оцінювачів діють в Україні?

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Програма навчальної дисципліни вільного вибору студента «Регулювання оціночної діяльності» / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2017. – 5 с.
2. Робоча програма навчальної дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2017. – 9 с.
3. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996. – № 30. – Ст. 141.
4. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
5. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
6. Цивільний кодекс України // Офіційний вісник України від 28.03.2003. – № 11. – Стор. 7. – Ст. 461.
7. Про землеустрій : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003. – № 36. – Ст. 282.
8. Про оцінку земель : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 15. – Ст. 229.
9. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001. – № 47. – Ст. 251.
10. Про Державний земельний кадастр : Закон України // Офіційний вісник України від 15.08.2011. – № 60. – Стор. 64. – Ст. 2405.
11. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004. – № 38. – Ст. 471.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
13. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998. – № 46 – 47. – Ст. 280.
14. Закон України «Про заставу» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
15. Про іпотеку : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
16. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» // Офіційний вісник України від 26.09.2003. – № 37. – Стор. 64. – Ст. 1995.
17. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» // Офіційний вісник України від 19.11.2004. – № 44. – Стор. 31. – Ст. 2885.
18. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п/print1445585528568958>.
19. Методика нормативної грошової оцінки населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
20. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) // Офіційний вісник України від 23.12.2011. – № 97. – Стор. 138. – Ст. 3538.
21. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002. – № 42. – Стор. 144. – Ст. 1941.
22. Методика проведення державної експертизи землепорядної документації [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04>.
23. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>.
24. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16/print1465152380871529>.
25. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13/print1360517383069506>.
26. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003. – № 22. – Стор. 195. – Ст. 1011.
27. Порядок ведення Державного земельного кадастру // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012. – № 89. – Стор. 183. – Ст. 3598.

28. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/КР040681.html.
29. Методичні рекомендації щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 10.11.2004 № 366 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.licasoft.com.ua/index.php/component/lica/?href=0&view=text&base=1&id=230811&menu=342705>.
30. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. – Київ : УААН, 1993. – 96 с.
31. Держгеокадастр повідомляє про значення коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки земель за 2017 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/info/derzhheokadastr-povidomliaie-pro-znachennia-koefitsiientu-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2017-rik/>.
32. Положення про наглядову раду з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 24.09.2007. – № 69. – Стор. 43. – Ст. 2644.
33. Про затвердження складів Наглядової ради, Екзаменаційних комісій та форм документів : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://document.ua/pro-zatverdzhennja-skladiv-nagljadovoyi-radi-ekzamenaciinih--doc99147.html>.
34. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1051-07>.
35. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії з експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://stroybazar.com/laws/449>.
36. Порядок стажування фізичних осіб, які пройшли навчання за програмою базової підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1178-07>.
37. Положення про співробітництво з навчальними закладами стосовно професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1179-07>.
38. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.nvc-altima.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30.
39. Міжнародні стандарти оцінки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.
40. Методологія оцінки нерухомості : [навч. посібник] : у 5 ч. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014 – Ч. 1. Оцінка сільськогосподарських земель / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – 2014. – 191 с.
41. Про регулювання оціночної діяльності в Україні : Проект Закону України від 15.05.2009 № 4487 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/JF3GN00A.html.
42. Рецензування звітів про оцінку майна [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-Recenzuvannya-zvitiv-pro-ocinku-majna.html>.
43. Методологія оцінки нерухомості : [навч. посібник] : у 5 ч. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014 – Ч. 2 : Оцінка земель несільськогосподарського призначення / І. С. Глушенкова, Л. В. Сухомлін, Т. В. Анопрієнко. – 2018. – 160 с
44. Про судову експертизу : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>.
45. Анопрієнко Т. В. Конспект лекцій з дисципліни «Регулювання оціночної діяльності» (для студентів денної та заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій та спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Т. В. Анопрієнко ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 68 с.

ДОДАТОК А
ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА [42]

Додаток 3
до Методики оцінки майна

ВИСНОВОК
про вартість майна

_____ (повне найменування підприємства)

Місцезнаходження

_____ (код згідно з ЄДРПОУ)

Суб'єкт оціночної діяльності - суб'єкт господарювання _____

_____ (повна назва суб'єкта господарювання)

що діє на підставі договору на проведення незалежної оцінки майна _____

_____ (повна назва підприємства)

від _____ 20__ р. № ____, укладеного з _____

_____ (назва органу приватизації)

провів незалежну оцінку необоротних активів згідно з переліками за формою, визначеною додатком 4 до Методики оцінки майна, схваленими рішенням комісії з приватизації (корпоратизації) (протокол від _____ 20__ р. № ____), затвердженим _____ 20__ р.

_____ (посада керівника органу приватизації (іншого державного органу або

_____ органу місцевого самоврядування) або уповноваженої ним особи)

і на підставі аналізу господарської діяльності підприємства склав висновок про вартість майна станом на _____ 20__ р.:

Номер рядка	Інвентарний номер	Показник	Вартість активів, гривень	
			за даними бухгалтерського обліку, що включається у підсумок балансу	за результатами переоцінки на засадах незалежної оцінки
1		Залишкова вартість нематеріальних активів, усього		
		у тому числі		
1.1		Права користування природними ресурсами, усього		
		у тому числі		
1.2		Права користування майном, усього		
		у тому числі		

Номер рядка	Інвентарний номер	Показник	Вартість активів, гривень	
			за даними бухгалтерського обліку, що включається у підсумок балансу	за результатами переоцінки на засадах незалежної оцінки
1.3		Права на комерційні позначення, усього		
		у тому числі		
1.4		Права на об'єкти промислової власності, усього		
		у тому числі		
1.5		Авторське право та суміжні з ними права, усього		
1.6		Інші нематеріальні активи, усього		
		у тому числі		
2		Капітальні інвестиції, усього		
		у тому числі		
2.1		Капітальне будівництво		
		у тому числі		
2.2		Основні засоби		
		у тому числі		
2.3		Нематеріальні активи		
		у тому числі		
2.4		Інші необоротні активи		
		у тому числі		
2.5		Довгострокові біологічні активи, усього		
		у тому числі		
3		Залишкова вартість основних засобів, усього		
		у тому числі		
3.1		Інвестиційна нерухомість		
3.2		Земельні ділянки		
3.3		Капітальні витрати на поліпшення земель		
3.4		Будинки та споруди		
3.5		Машини та обладнання		
3.6		Транспортні засоби		
3.7		Інструменти, прилади, інвентар		

Номер рядка	Інвентарний номер	Показник	Вартість активів, гривень	
			за даними бухгалтерського обліку, що включається у підсумок балансу	за результатами переоцінки на засадах незалежної оцінки
3.8		Тварини		
3.9		Інші довгострокові біологічні активи		
3.10		Інші основні засоби		
4		Довгострокові фінансові інвестиції, усього		
		у тому числі		
4.1		Пов'язаним сторонам за методом обліку участі в капіталі		
5		Довгострокова дебіторська заборгованість		
6		Відстрочені податкові активи		
7		Інші необоротні активи		

(оцінювач)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

(керівник суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання)

(підпис)

МП (за наявності)

(ініціали та прізвище)

ДОДАТОК Б
РЕЦЕНЗІЯ НА ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА [42]

Затверджено

Наказом ФДМУ від 16.07.2012 № 3128

Рецензія
на звіт про оцінку майна

(повна назва звіту про оцінку майна)

Загальні положення	
Підстава для проведення рецензування	
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	
Строк проведення рецензування	
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ / реєстраційний номер облікової картки платника податків*	
Місцезнаходження, місце проживання	
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	

Саморегульвна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	
Відомості про рецензента	
Рецензент	
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	
Строк практичної діяльності з оцінки майна	
Установа, де працює рецензент	

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

№ з/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
1	Підстава для проведення оцінки	
2	Об'єкт оцінки	
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	
4	Дата оцінки	
5	Мета оцінки	
6	Вид вартості	
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	

9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	
10	Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових	
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найефективнішого використання	
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	
Висновок про відповідність і правильність	

застосування під час оцінки майна методичних підходів, методів та оціночних процедур	
Загальний висновок	
Склад звіту про оцінку майна	
Коментар (у разі потреби)	

* Або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків і офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби та мають відмітку у паспорті).

Рецензент

(посада)

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Дата складання рецензії

(вказується цифрами xx.xx.xxxx)

**Начальник Управління
з питань оціночної діяльності**

М. Горяйнов

**ДОДАТОК В
ВИТЯГ**

ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(Додаток 1 до п. 3.3 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [26])

Найменування (адреса) земельної ділянки _____

Власник _____

Суб'єкт оціночної діяльності – _____

(адреса, № ліцензії)

Оцінювач _____

(прізвище, ім'я та по батькові, кваліфікаційне свідоцтво, дата, №)

Мета оцінки та вид вартості _____

Дата оцінки: «__» _____ р.

1. Місцезнаходження					
Область	Район		Населений пункт		
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	
Центральна		Серединна		Периферійна	
Відстань до, км		центру нас. пункту			
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
адміністративного/громадського центру					
автомагістралей					
	1				
	2				
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка					
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки					
Фактичне використання					
Площа земельної ділянки, м ²					
Конфігурація земельної ділянки					
Інженерно-геологічні умови					
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м ²					
Забудована площа, м ²					

Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1					
2					
3					
Узагальнювальний коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					
електропостачання		теплопостачання		телефонізація	
водопостачання		газопостачання		каналізація	
4. Найбільш ефективно використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн. за м ²				
	Ставка дисконту (капіталізації)				
	Кількість об'єктів-аналогів				
	Вартість умовнополіпшеної ділянки				
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки				
Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки					
6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн.)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 м ²					грн
Висновок про вартість земельної ділянки					грн
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки					грн

Оцінювач _____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

Суб'єкт оціночної діяльності _____ (назва)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

М. П.

Виробничо-практичне видання

Методичні рекомендації
до виконання практичних робіт та самостійної роботи
з навчальної дисципліни

«РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

*(для студентів денної та заочної форм навчання
спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Укладач **АНОПРІЄНКО** Тетяна Володимирівна

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *К. А. Алексанян*

План 2018, поз. 15 М

Підп. до друку 27.03.2018 Формат 60×84/16

Друк на різнографі. Ум. друк. арк. 2,1

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: rektorat@kname.edu.ua.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.