

# ПРОПОЗИЦІЇ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ ДО НАЦІОНАЛЬНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ МАЙНА

( електронна адреса для пропозицій : [astra2@spfu.gov.ua](mailto:astra2@spfu.gov.ua))

## ПРОТОКОЛ УЗГОДЖЕННЯ ПОЗИЦІЙ до національних стандартів з оцінки майна НЕВРЕГУЛЬОВАНІ РОЗБІЖНОСТІ:

Редакція спірної частини проекту акта	Пропозиції та їх суб'єкт нормотворення	Мотиви відхилення зауважень (пропозицій).
1	2	3
<b>До національного стандарту № 1</b>		
Пункт 1 Національний стандарт N 1 (далі - Стандарт) 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.	<u>Тимощик Л.П.</u> Слова «оцінки майна» замінити словами «незалежної оцінки майна»	
Пункт 2 Особливості проведення оцінки певних видів майна визначаються окремими національними стандартами.	<u>Союз експертів України</u> Особливості проведення оцінки певних видів майна визначаються окремими національними стандартами чи методиками.	
Абзац дев'ятий пункту 3 Нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.	<u>Держкомзем</u> Нерухоме майно (нерухомість) - <del>земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані,</del> будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.	

	<p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u></p> <p>Нерухомість - фізична ділянка землі, і ті штучно створені предмети, що до неї приєднані. Це фізична матеріальна «річ», яку можна бачити і торкати разом із усіма доповненнями на, під і над землею; нерухоме майно містить у собі всі права, інтереси і вигоди, пов'язані з правом власності на нерухомість. Права або інтереси в нерухомому майні, зазвичай, підтверджуються певним свідоцтвом власності (наприклад, титулом власності), відокремленим від фізичної нерухомості. Нерухоме майно не є фізичним поняттям.</p>	
<p>Пункт 3</p> <p>Деякі поняття, що вживаються у цьому Стандарті:</p> <p>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;</p> <p>вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.</p>	<p><u>Спілка оцінювачів землі</u></p> <p>Пропонує віднести вартість заміщення та вартість відтворення до ринкових видів вартості; використовуючи при оцінці ринкові дані, інформацію що є на дату оцінки на ринку будівництва та нерухомості.</p>	
<p>Абзац одинадцятий пункту 3</p> <p>Об'єкти оцінки у нематеріальній формі - об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Об'єкти оцінки у нематеріальній формі - об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать об'єкти права</p>	

<p>фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;</p>	<p>інтелектуальної власності, фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), майнові права на об'єкти у матеріальній формі (крім права власності), та права на володіння, використання, розпорядження природними ресурсами, майном, організаційно - економічними привілеями.</p>	
<p>Абзац сімнадцятий пункту 3 Подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.</p>	<p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u> Подібний об'єкт – об'єкт, що порівняний за своїми характеристиками та або функціональним призначенням з об'єктом оцінки.</p>	
<p>Абзац двадцять сьомий пункту 3 Вартість-еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.</p>	<p>Вартість - економічне поняття, що визначає встановлений ринком грошовий еквівалент корисності майнових прав щодо товару доступного для придбання чи продажу. Вартість не історичний факт, а оцінка корисності майнових прав певних товарів і послуг у конкретний момент часу відповідно до вибраного поняття вартості.</p>	
<p>Абзац двадцять восьмий пункту 3 Ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.</p>	<p>Ціна – термін, що визначає грошовий еквівалент для обміну майнових прав на товар або послуги за сумою, що запропонована або сплачена. Вона є історичним фактом, тобто відноситься до певного моменту часу й місця, незалежно від того, чи була вона оголошена відкрито або залишилася в таємниці.</p>	
<p>Абзац тридцять перший пункту 3 Ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u> Ринкова вартість - розрахункова величина, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на</p>	

<p>ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.</p> <p>Абзац тридцять другий пункту 3 Строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.</p>	<p>ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між непов'язаними особами – типовим покупцем та типовим продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.</p> <p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u></p> <p>Строк експозиції об'єкту оцінки – строк від дати виставлення об'єкту оцінки для продажу на відкритому ринку до дати здійснення угоди з ним.</p>	
<p>Абзац сороковий пункту 3 Спеціальна вартість - сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки.</p>	<p>Спеціальна вартість - сума ринкової вартості та надбавки (знижки) до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації потенційного покупця (продавця) відносно об'єкта оцінки.</p>	
<p>Абзац сорок перший пункту 3 Інвестиційна вартість - вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки.</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Інвестиційна вартість - вартість для певного покупця об'єкта оцінки, який має переваги в порівнянні із типовим покупцем:</p>	
<p>Абзац сорок третій пункту 3.</p>	<p><u>Союз експертів України</u></p>	

<p>Прямі збитки - поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування не отриманих майбутніх вигод.</p>	<p>Реальні збитки - поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування не отриманих майбутніх вигод.</p>	
<p>Пункт 5. Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу. З метою визначення корисності під час оцінки: розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки; враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються; прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки; оцінюються витрати на поліпшення</p>	<p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u></p> <p>Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.</p>	

<p>об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.</p>		
<p>Пункт 10 Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>При фактичній відсутності відповідних дозволів оцінювач припускає можливість їх отримання та зазначає такі припущення у Звіті про оцінку. При цьому, такі припущення повинні відповідати ustalеній практиці використання подібного майна.</p>	
<p>Абзаци перший та другий пункту 17 У звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або невключення до неї суми податку на додану вартість.</p> <p>Умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначається у договорі на</p>	<p style="text-align: center;"><u>Союз експертів України</u></p> <p>У звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач, за наявності відповідних даних, відображає факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або невключення до неї суми податку на додану вартість за наявності відповідних даних.</p> <p>Умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначається замовником оцінки.</p>	

<p>проведення оцінки майна.</p>		
<p>Абзац другий пункту 17 Умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначається у договорі на проведення оцінки майна.</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u> Виключити</p>	
<p>Пункт 19 До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.</p>	<p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u> До баз оцінки, відмінних від ринкових належать справедлива вартість, інвестиційна вартість, спеціальна вартість та синергитична вартість.</p>	
<p>Абзац перший пункту 25 Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується з метою врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка, в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат.</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u> Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується у разі, якщо певний покупець має привілеї порівняно із типовим покупцем. До таких привілеїв відносяться: специфічне місце розташування, наявність ліцензій на розробку корисних копалин, наявність ліцензій на специфічні види діяльності, наявність прав на економічні привілеї, монопольне становище на ринку певних продуктів або послуг, тощо.  <u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u> Інвестиційна вартість об'єкта оцінки визначає</p>	

	вартість для конкретної особи або групи осіб при встановлених даною особою (особами) інвестиційних цілей використання об'єкта оцінки	
<p>Пункт 26</p> <p>Під час визначення інвестиційної вартості у звіті про оцінку майна аналізуються умови продажу (інвестування) та їх відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, у тому числі виходячи з принципу найбільш ефективного використання.</p> <p>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.</p>	Вилучити	
<p>Пункт 27</p> <p>Спеціальна вартість об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки повинна бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості.</p> <p>Спеціальна вартість не може</p>	Спеціальна вартість об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням (зменшенням) її на суму надбавки (знижки), яка встановлюється з урахуванням нетипової мотивації потенційного продавця, покупця або користувача. Сума надбавки (знижки) повинна бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості.	

<p>застосовуватися під час оцінки об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків та розміру прямих збитків.</p>		
<p>Пункт 32. У разі виникнення необхідності у визначенні розміру ймовірного страхового відшкодування оцінка застрахованого майна проводиться з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення. Для застрахованого майна, подібного до майна, що продається (купується) на ринку, оцінка розміру ймовірного страхового відшкодування проводиться виходячи з характеристики майна на дату заподіяння збитків до настання страхового випадку шляхом розрахунку прямих збитків. 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.</p>	<p><u>Союз експертів України</u></p> <p>У разі виникнення необхідності у визначенні розміру ймовірного страхового відшкодування оцінка застрахованого майна проводиться з урахуванням умов страхування та дотриманням принципів корисності і заміщення. Оцінка проводиться на підставі експертного висновку про технологічне обґрунтування ремонтних дій щодо відновлення застрахованого майна. Для застрахованого майна, подібного до майна, що продається (купується) на ринку, оцінка розміру ймовірного страхового відшкодування проводиться виходячи з характеристики майна на дату заподіяння збитків до настання страхового випадку шляхом розрахунку реальних збитків. У разі коли страхова сума становить певну частку вартості застрахованого об'єкта, ймовірний розмір страхового відшкодування оцінюється як відповідна частка оцінених реальних збитків, якщо інше не передбачено умовами страхування.</p>	
<p>Пункт 34 Об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість.</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Виключити</p>	

<p>Речення друге абзацу другого пункту 37. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Союз експертів України</u></p> <p>Національними стандартами та методиками можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.</p>	
<p>Пункт 39 Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u></p> <p>Вилучити.</p>	
<p>Абзац перший пункту 42 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.</p>	<p>Дохідний підхід базується на принципах, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.</p>	
<p>Абзац третій пункту 42 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.</p>	<p>Вилучити.</p>	
<p>Пункт 47 Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту</p>	<p>Порівняльний підхід - це сукупність методів оцінки вартості, що базуються на порівнянні</p>	

<p>і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.</p>	<p>об'єкта оцінки з його аналогами (подібними об'єктами). Порівняльний підхід розглядає продаж подібних об'єктів оцінки або таких, що можуть бути заміною об'єкту оцінки за умовами ринку, і визначає вартість шляхом порівняння. Об'єкти оцінки порівнюються з подібними на ринку об'єктами, продаж яких вже відбувся або з об'єктами пропозицій.</p>	
<p>Пункт 48. 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.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Союз експертів України</u></p> <p>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. База цінових даних, що є підґрунтям для використання порівняльного підходу достатня для об'єктивного висновку. Найбільш вірогідним є висновок, що ґрунтується на результатах статистичної обробки цін на подібне майно.</p>	
<p>Пункт 52. Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з</p>	<p>Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз</p>	

<p>договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію, У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.</p>	<p>та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію, У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки. Усі оціночні процедури, включаючи огляд об'єкта оцінки, оцінювач повинен проводити власноруч.</p>	
<p>Пункт 54 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.</p>	<p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u></p> <p>Зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація повинні відображатися у звіті про оцінку майна з посиланням на джерело їх отримання або у додатках до нього із забезпеченням режиму конфіденційності згідно з умовами договору на проведення оцінки майна та з дотриманням вимог законодавства.</p>	
<p>Пункт 56</p>	<p><u>Тимошик Л.П.</u></p> <p>Доповнити десятим абзацом:такого змісту «аналіз ринку об'єкта оцінки». Абзаци десятий – чотирнадцятий вважати відповідно абзацами одинадцятим – п'ятнадцятим.</p>	
<p>Пункт 57. Звіт про оцінку майна дозволяється складати у стислій формі у разі до-</p>	<p><u>Союз експертів України</u></p> <p>Звіт про оцінку майна дозволяється складати у</p>	

<p>опрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами</p> <p>Відповідними національними стандартами можуть передбачатися додаткові вимоги до змісту звіту про оцінку майна у стислій формі.</p>	<p>стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами, методиками.</p> <p>Відповідними національними стандартами, методиками можуть передбачатися додаткові вимоги до змісту звіту про оцінку майна у стислій формі.</p>	
<p>Пункти 56, 57, 58</p>	<p><u>Спілка оцінювачів землі</u></p> <p>Пропонує розглянути доцільність існування у Стандарті звіту про оцінку майна у стислій формі, а також доопрацювання ( актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки - пункти 56, 57, 58 Стандарту.</p>	
<p>Пункт 59</p> <p>Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та 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.</p>	<p><u>Тимошик Л.П.</u></p> <p>Доповнити реченням: «В разі своєї ліквідації суб'єкт оціночної діяльності вживає заходи щодо передачі свого архіву юридичній або фізичній особі та повідомляє Фонд державного майна України про місцезнаходження архіву».</p>	
<p>Пункт 60</p>		

<p>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.</p> <p>У разі потреби оцінювач має право відобразити у висновку свої припущення та застереження щодо використання результатів оцінки.</p> <p>Висновок підписується оцінювачем (оцінювачами), який безпосередньо проводив оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання. Законодавством можуть бути встановлені додаткові вимоги до оформлення висновку про вартість об'єкта оцінки.</p>	<p>Доповнити реченням: «Строк дії звіту про оцінку майна та висновку про вартість для прийняття управлінських рішень складає один рік від дати оцінки, якщо інше не передбачено нормативно-правовими актами з питань оцінки державного (комунального) майна».</p>	
<p>Пункт 61</p> <p>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.</p>	<p><u>Всеукраїнська спілка експертів-оцінювачів</u></p> <p>Звіт про оцінку майна, додатки до нього <sup>1</sup> видаються замовнику після реєстрації в книзі обліку виданих документів, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна..</p>	

<p>Абзац четвертий пункту 67</p> <p>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.</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно - правових актів з оцінки майна, оскільки, на думку рецензента, не містить всіх необхідних пояснень та доказів, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після включення у звіт відповідної інформації та повторного рецензування;</p> <p>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 та повторного рецензування (тільки для звітів, по яких не прийнято майнове рішення).</p>	
<p>Пункт 67</p> <p>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:</p> <p>звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;</p> <p>звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;</p>	<p><u>Спілка оцінювачів землі</u></p> <p>Пропонує уточнити класифікацію звітів при рецензуванні, це стосується в першу чергу III та IV категорії.</p>	

<p>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;</p> <p>звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Тимощик Л.П.</u></p> <p>Доповнити реченням: «Орган державної влади або орган місцевого самоврядування погоджує, затверджує або приймає оцінку, якщо за результатами рецензування звіт класифікується за ознаками другого та третього абзацу цього пункту».</p>	
	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Доповнити пункт 3 таким поняттям - типовий покупець та типовий продавець – продавець або покупець, який має на меті отримання найбільшої вигоди від укладання угоди купівлі-продажу майна, яке виставлено на ринок, бажає продати або купити майно, не має іншої мотивації при укладанні угоди купівлі-продажу, окрім отримання найбільшої вигоди та не має додаткових привілей від використання майна, стосовно якого може бути укладена угода.</p>	
<p>Пункт 19</p> <p>До неринкових видів належать вартість</p>	<p><u>Спілка оцінювачів землі</u></p> <p>Пропонує розглянути доцільність існування</p>	

<p>заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.</p>	<p>наступних неринкових видів вартості:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вартість у використанні;</li> <li>- споживча вартість;</li> <li>- вартість ліквідації;</li> <li>- ліквідаційна вартість;</li> <li>- чиста вартість реалізації;</li> <li>- оціночна вартість;</li> </ul> <p>Також пропонує ввести нове поняття: ринкова орендна плата.</p> <p>Крім того, зазначає, що в Міжнародних Стандартах оцінки є:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ринкова вартість;</li> <li>- спеціальна вартість;</li> <li>- інвестиційна вартість;</li> <li>- справедлива вартість;</li> <li>- синергетична вартість.</li> </ul> <p>А також стандарти RICS містять :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ринкова вартість;</li> <li>- ринкова орендна плата;</li> <li>- інвестиційна вартість;</li> <li>- справедлива вартість.</li> </ul> <p><u>ПП «Експерт-Борисфен»</u></p> <p>В рамках стандарту оцінки RICS чітко визначені дефініції: Экспертиза (survey) - осмотр имущества или земли для отражения конкретной информации. Экспертиза может проводиться с разными целями, например, для оценки структурного состояния, размеров, состояния почвы, качества и т.д.</p> <p>Синергетическая стоимость (synergistic value) - дополнительный элемент стоимости,</p>	
---	---	--

	<p>создаваемый за счет сочетания двух и более прав, когда стоимость прав, получаемая в результате их объединения, выше, чем сумма первоначальных прав. (Используется также термин «стоимость слияния».)</p> <p>Повторная оценка без осмотра</p> <p>Повторная оценка без осмотра имущества, которое уже подвергалось оценке оценочной фирмой, не должна производиться, пока оценщик не убедится в отсутствии каких бы то ни было существенных изменений в физических признаках данного имущества или сущности его местоположения, произошедших после последнего осмотра.</p>	
	<p style="text-align: center;"><u>Шуляк С.В.</u></p> <p>1. Потребують виправлення очевидні протиріччя низки дефініцій, наведених в стандарті, нормам законодавства, а ,подекуди, і нормам самого стандарту.</p> <p>Приклади:</p> <p>Дефініція методу оцінки «послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід», одночасно в п.35 Стандарту визнається існування методів, що є комбінацією кількох підходів.</p> <p>Дефініція об'єктів оцінки у нематеріальній формі – «об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду».</p> <p>Цивільним законодавством та стандартом до майна в нематеріальній формі також віднесено і</p>	

кредиторську заборгованість. Важко уявити «вигоду» від такого об'єкта.

2. Потребують виправлення очевидні протиріччя низки дефініцій, наведених в стандарті, реальному застосуванню відповідних понять в оціночній практиці та в інших стандартах.

Приклади:

Дефініція надлишкового майна - «майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження». За нинішньою редакцією стандарту виходить, що надлишкове майно може мати лише ЦМК підприємства.

Подібне майно – «майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість». Доречно писати про корисність, а не про інвестиційну привабливість, яка залежить від ціни майна та не може бути об'єктивно виміряна ні в яких одиницях.

Функціональний знос – «знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки». В реальності функціональний знос в більшості випадків обумовлюється не втратою первісних характеристик, а появою кращих альтернатив і враховується в

переважній більшості випадків саме шляхом підбору відповідних аналогів.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – «встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього». Ідентифікація в реальності полягає в виявленні фактичного стану (прав, характеристик об'єкта тощо), а не лише в порівнянні певних характеристик з т.з. «вихідними даними».

Подібна угода – «цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка». Підбір подібних угод можливий в реальності лише для визначення ринкової вартості або ринкової ставки орендної плати. Саме база оцінки, а не угода для укладення якої проводиться оцінка визначає критерії відбору подібних угод. Угода, для укладення якої проводиться оцінка, може бути достеменно взагалі не відомою.

Вартість реверсії – «вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним». Вартість реверсії визначається не на період, а на конкретну дату завершення періоду прогнозування.

3. Доцільний перегляд дефініції цілісного майнового комплексу, оскільки наявна дефініція очевидно не відповідає завданням оцінки. Вона не охоплює, як мінімум, установи (банки) та майнові комплекси, що належать

	<p>фізичним особам.</p> <p>4.Пропонується відмовитися від штучної класифікації даних, що використовуються при оцінці, на т.з. «вихідні дані» та іншу інформацію.</p> <p>Вартість ліквідації та ліквідаційна вартість.</p> <p>5. Вартість ліквідації та ліквідаційна вартість. Пропонується відмовитися від терміну вартість ліквідації, як такого що не відповідає змісту поняття, і змінити назву відповідної бази оцінки.</p> <p>Пропонується відмовитися від терміну ліквідаційна вартість, що використовується (П9С) був в іншому значенні, і використовувати термін «поточна вартість очікуваного результату від ліквідації за умов (з зазначенням умов)», також пропонується розширити перелік таких умов визнавши цим, що знижку проти ринкової вартості може обумовлювати не лише скорочений період експозиції, а й вимушене становище продавця тощо.</p> <p>Пропонується відмовитися від антинаукової концепції визначення «поточної вартості очікуваного результату від ліквідації за умов скороченого терміну експозиції та/або вимушеного продажу» з застосуванням порівняльного підходу та визнати, що відповідні оцінки не можуть бути науково обґрунтовані (кожна ситуація вимушеного продажу справляє унікальний вплив на вартість, статистичне узагальнення даних спостережень за такими угодами, якщо воно взагалі можливе, формально не доводить, що в</p>	
--	---	--

	<p>досліджуваному випадку плив буде аналогічний). визнати, що єдиним способом визначенні цих видів вартості є коригування ринкової вартості на нормативно визначені коефіцієнти.</p> <p>Терміново нормативно затвердити окремим стандартом, чи інструкцією відповідні коефіцієнти та порядок їх застосування.</p> <p>6.Інвестиційна вартість, спеціальна вартість</p> <p>Пропонується відмовитися в стандарті на інших нормативних актах від використання термінів в значенні, що не відповідає міжнародній традиції використання цих термінів. Тобто спеціальну вартість пропонується називати інвестиційною, а інвестиційну вартість ринковою вартістю з врахуванням впливу обтяжень, обумовлених додатковими умовами угоди купівлі продажу. Також переглянути всі рекомендації щодо визначення т.з. «інвестиційної вартості» з врахуванням того, що це є підвид ринкової вартості (специфіка полягає не у виді вартості, а в складі оцінюваних прав щодо майна).</p> <p>7.Вартість у використанні та споживча вартість</p> <p>Пропонується виключити зі Стандарту всі згадки про відповідні бази оцінки.</p> <p>8.Оцінка для потреб бухгалтерського обліку</p> <p>Пропонується врахувати зміни законодавства про облік, що відбулися з моменту розробки стандарту. Зокрема включити розділ щодо порядку та методики визначення зменшення корисності активів з залученням незалежних оцінювачів.</p> <p>9. Відмова від видачі висновку про вартість та</p>	
--	--	--

	<p>інформування про потенційну похибку оцінки.</p> <p>Визначити обов'язок оцінювача щодо повного інформування замовника щодо неминучої похибки наданих ним оцінок, що обумовлюється дефіцитом або недоліками використаної оцінювачем інформації, невизначеністю щодо ринкової ситуації та типових уявлень інвесторів, зокрема щодо наведення оцінювачем в Звіті інформації щодо можливих за уявленням оцінювача розмірів такої похибки.</p> <p>Встановити можливість видачі висновку про неможливість достовірного визначення ринкової вартості (особливо стосується оцінок на віддалені дати в минулому, коли інформація в тому вигляді та обсязі, в якому вона була доступна на дату оцінки вже не може бути зібрана, ринкової вартості спеціалізованого майна та ситуацій, коли потенційна похибка оцінки є неприйнятно велика).</p> <p>10. Виправлення методично невірних норм та рекомендацій стандарту</p> <p>Пропонується виключити з тексту стандарту некоректні твердження про те, що пряма капіталізація застосовується виключно за незмінних грошових потоків, а дисконтування виключно при нерівномірних.</p> <p>Пропонується виключити абсурдні згадки про «норму повернення капіталу в післяпрогнозний</p>	
--	--	--

	<p>період» в дефініції ставки дисконту.</p> <p>11. Вдосконалення дефініцій принципів оцінки, та правильне тлумачення принципів:</p> <p>Пропонується уточнити окремі дефініції принципів оцінки;</p> <p>Виключити з дефініції принципу корисності всі абзаци крім першого, що власне і є дефініцією.</p> <p>Виключити з дефініції методичних підходів некоректні посилання на окремі принципи оцінки, оскільки всі підходи, наскільки це можливо, базуються на всіх принципах. Найбільш абсурдним з таких посилань є наявне в стандарті в неявному вигляді твердження, що на принципі найбільш ефективного використання базований лише дохідний підхід (щодо інших підходів, про нього чомусь не згадано).</p> <p>12. Конкретизація загальних вимог до використаної інформації та припущень</p> <p>В поточному вигляді вимоги стандарту щодо відбору даних та припущень оцінювача є недостатньо конкретні. Як мінімум має в явному вигляді вимагатися: реалістичність припущень, їх відповідність відомим на дату оцінки фактам, їх несуперечливість між собою.</p> <p>13. Виключити п.34 як внесений свого часу певними всім відомими працівниками ФДМУ з кон'юнктурних міркувань і такий, що відбиває примітивне та неадекватне бачення проблем оцінки для потреб застави.</p>	
--	---	--

	<p>14.Обґрунтування відмови від застосування оціночних підходів та можливість відмови від застосування оціночних підходів</p> <p>Пропонується змінити редакцію п.37, передбачивши можливість відмови від застосування певних підходів не лише в зв'язку «з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації», а й з інших раціонально обґрунтованих мотивів, та обов'язок оцінювача щодо обґрунтування відмови від застосування загальновизнаних оціночних підходів незалежно від мотивів такої відмови.</p> <p>Також пропонується визнати можливість часткового виконання підходів, у випадках, коли виконання частини процедур або оцінка частини майна вже доводить недоречність подальших досліджень з застосуванням певного підходу.</p> <p>15.Інформування щодо підстав та повноважень (забезпечення можливості контролю підстав проведення оцінки та відповідності кваліфікаційним вимогам)</p> <p>Оскільки закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» містить обмеження щодо можливості осіб виступати замовниками оцінки, вимоги до змісту звіту та висновку мають містити вимогу, щодо викладення підстав, на яких діяв замовник оцінки.</p> <p>Також, хоча на практиці це вимагається, стандарт не містить вимог щодо включення в додатки до звіту копій кваліфікаційних</p>	
--	---	--

	<p>документів оцінювачів, документів про підвищення кваліфікації, свідоцтв про реєстрацію в реєстрі та сертифікатів суб'єктів оціночної діяльності. Пропонується включити ці вимоги.</p> <p>16.Виключення пунктів позбавлених практичної цінності</p> <p>Пропонується виключити п.50 та абзац 2 п. 18, що описують процедури, що не потребують нормативного регулювання.</p> <p>Пропонується виключити норми щодо складення звітів в стислій формі, що довели свою непотрібність.</p> <p>Пропонується виключити в вимог до змісту звіту вимоги щодо аналізу існуючого використання, що є не релевантний для формування висновку про вартість.</p> <p>17.Рецензування</p> <p>Наявна нині система класифікації загальних висновків по результатах рецензування не є досконалою, не існує практичної різниці між першою-другою та третьою-четвертою виділеними категоріями рецензій.</p> <p>Стандарт містить дефініції неякісної, необ'єктивної та непрофесійної оцінки. Цю систему класифікації після незначного її вдосконалення можна використати для класифікації звітів по результатах їх рецензування. Пропонується ділити звіти на три категорії:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Складені за результатами непрофесійної</li> </ul>	
--	--	--

	<p>оцінки (такі звіти за змістом вже не рецензуються);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Достовірні (без зауважень, або зауваження до яких визнані рецензентом не достатньо суттєвими, щоб поставити під сумнів достовірність звіту);</li> <li>• Недостовірні (неякісні та/або необ'єктивні).</li> </ul> <p>Для цього треба внести незначні зміни в розділ дефініцій, оскільки немає ніяких підстав вважати упереджені оцінки достовірними їх теж треба назвати недостовірними.</p> <p>Пропонується врегулювати наступні питання щодо рецензування:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обмежити рецензування виключно рецензуванням звітів, які знаходяться у осіб, що звернулися за рецензією, на законних підставах;</li> <li>• Викласти обов'язки рецензента щодо збереження конфіденційності;</li> <li>• Зобов'язати рецензентів вести облік виданих рецензій;</li> <li>• Встановити порядок рецензування чи відмову від рецензування у відповідності до НС1 документів, складених у відповідності до законодавства про судову експертизу, але на підставі методичних вимог національних стандартів оцінки (такі документи не мають назви Звіт);</li> <li>• Включити можливість рецензування в інтересах держави або суб'єктів</li> </ul>	
--	--	--

	<p>господарювання України звітів про оцінку, складених на підставі законодавства інших країни та інших стандартів (зараз така діяльність в Україні взагалі є за межами оціночної діяльності).</p> <p>Пропонується змінити редакцію п. 66 «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», , замінивши слово «може» на «має».</p> <p>Пропонується вдосконалити редакцію п. 67, перемістивши акценти з контролю відповідності звіту певним формальним вимогам нормативних актів з оцінки майна на правильність виконання процедур оцінки та достовірність отриманих висновків.</p>	
<b>До національного стандарту № 2</b>		
<p>Пункт 1. Національний стандарт N 2 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 їх продажу.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Держкомзем</u></p> <p>Національний стандарт N 2 (далі - Стандарт) 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 їх продажу.</p>	
<p>Абзац третій пункту 2 невід'ємне поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану</p>	<p>невід'ємне поліпшення нерухомого майна - результати заходів, спрямованих на покращення фізичного (технічного) стану та (або) якісних</p>	

<p>та (або) якісних характеристик земельної ділянки та (або) земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості відповідно земельної ділянки та (або) земельних поліпшень</p>	<p>характеристик <del>земельної ділянки та (або)</del> земельних поліпшень, відокремлення яких призведе до зменшення ринкової вартості <del>відповідно земельної ділянки та (або)</del> земельних поліпшень;</p>	
<p>Абзац п'ятий пункту 2 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.</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u> Надлишкові поліпшення нерухомого майна - поліпшення нерухомого майна), витрати на створення яких перевищують приріст ринкової вартості об'єкту нерухомого майна, що обумовлений цими витратами.</p>	
<p>Абзац тринадцятий пункту 2 об'єкти незавершеного будівництва - будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.</p>	<p>об'єкти незавершеного будівництва - будівлі, споруди або передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію у відповідності до вимог чинного законодавства.</p>	
<p>Останнє речення пункту 3 У певних випадках під час проведення оцінки земельна ділянка (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень.</p>	<p>Під час проведення оцінки землі, земельна ділянка, що містить поліпшення, розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.</p>	

<p>Пункт 3. Об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх 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.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Держкомзем</u></p> <p>Виключити</p>	
<p>Останнє речення першого абзацу пункту 6</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Слово (або) вилучити</p>	
<p>Абзац другий пункту 6</p> <p>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</p>	<p>Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або</p>	

умовах з урахуванням доходу підрядника.	подібного нерухомого майна в сучасних умовах.	
<p>Пункт 7.</p> <p>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.</p> <p>Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Держкомзем</u></p> <p>Виключити</p>	
<p>Пункт 8.</p> <p>Вихідними даними про фізичні</p>	Виключити	

<p>характеристики земельних поліпшень можуть бути:</p> <p>документи бюро технічної інвентаризації; проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;</p> <p>документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.</p> <p>У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання;</p> <p>Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна.</p>		
<p>Абзаци другий та третій пункту 11</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p>	

<p>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; 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</p>	<p>Вилучити слова (створення, заміну) у всіх випадках їх застосування.</p>	
<p>Абзац шостий пункту 11 коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.</p>	<p>Вилучити</p>	
<p>Абзац дев'ятий пункту 11. Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли</p>	<p>Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки та надлишкові поліпшення, у разі, коли;</p>	

<p>їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.</p>	<p>їх можна відокремити від об'єкта оцінки, враховується за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.</p> <p style="text-align: center;"><u>Держкомзем</u></p> <p>Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання <del>надлишкова частина земельної ділянки</del>, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.</p>	
<p>Останнє речення абзацу третього пункту 12.</p> <p>Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, враховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>Виключити</p>	
<p>Абзац третій пункту 18</p> <p>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.</p>	<p>Щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування,- розрахунок вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування з урахуванням витрат і доходів, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень.</p>	

<p>Речення третє абзацу другого пункту 22</p> <p>Найбільш ефективно використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні.</p>	<p>Вилучити слова: (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень).</p>	
<p>Пункт 22.</p> <p>Ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання.</p>	<p><u>Держкомзем</u></p> <p>Виключити</p>	

<p>Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень).</p> <p>Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні.</p> <p>У разі коли найбільш ефективним використанням земельних поліпшень є їх ліквідація і витрати, пов'язані з нею, перевищують вартість земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, вартість таких земельних поліпшень дорівнює вартості ліквідації, визначеної з урахуванням вимог Національного стандарту № 1, а ринкова вартість земельної ділянки визначається як умовно вільної від земельних поліпшень.</p>		
<p>Пункт 23. Оцінка земельних ділянок проводиться із застосуванням дохідного та (або)</p>	<p>Виключити</p>	

<p>порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, у разі потреби - з урахуванням витрат на земельні поліпшення, що знаходяться у її межах, в порядку, визначеному абзацом першим пункту 6 цього Стандарту.</p> <p>У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її найбільш ефективному використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.</p> <p>У разі визначення ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні земельна ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.</p> <p>За відсутності інформації про ціни продажу (ціни пропонування або розмір орендної плати) подібних земельних ділянок оцінка земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу від її найбільш ефективного використання</p>		
<p>Пункт 24.</p> <p>Для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у</p>	Виключити	

<p>межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агровиробничих груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку.</p> <p>Для проведення оцінки земельних ділянок, вкритих лісовою рослинністю та призначених для вирощування лісу, рентний дохід розраховується шляхом вирахування виробничих витрат та прибутку виробника за період обороту рубки із валового доходу, що прогнозується від використання лісових ресурсів.</p>		
<p>Пункт 25.</p> <p>Вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані природні та штучні замкнуті водойми, що використовуються для господарської діяльності, визначається в порядку, встановленому для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення</p>	<p>Виключити</p>	
<p>Абзац другий пункту 26</p> <p>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</p>	<p><u>Українське товариство оцінювачів</u></p> <p>У разі поєднання методичних підходів, вартість об'єкту незавершеного будівництва визначається як різниця між приведеною до поточної вартості на дату оцінки прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його</p>	

<p>витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.</p>	<p>будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до проточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.</p>	
<p>Пункт 30. У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додаються витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою або уповноваженим ним органом переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки, правовстановлюючі документи на земельні поліпшення, ситуаційний план і план земельної ділянки, виписка із земельно-облікових документів установленого зразка.</p>	<p>У разі проведення оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності та для цілей викупу земельних ділянок приватної власності у зв'язку із суспільною необхідністю до звіту про оцінку обов'язково додаються витяг із затвердженого відповідним органом державної влади, відповідною радою, або уповноваженим органом, переліку земельних ділянок, що підлягають продажу на конкурентних засадах, або рішення відповідного органу державної влади, відповідної ради, або уповноваженого ними органу про викуп земельної ділянки, а також технічний паспорт земельної ділянки (у випадку продажу) земельної ділянки на конкурентних засадах (земельних торгах), правовстановлюючі документи на земельні поліпшення (у випадку викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок), ситуаційний план і план земельної ділянки - виписка із земельно-облікових документів встановленого зразка.</p> <p style="text-align: center;"><u>Держкомзем</u></p>	

	Виключити	
	<p style="text-align: center;"><u>Тимощик Л.П.</u></p> <p>У тексті національних стандартів слова "цілісний майновий комплекс" в усіх відмінках і формах числа замінити словами "єдиний (цілісний майновий комплекс)" у відповідному відмінку і числі.</p>	
(посада керівника органу виконавчої влади)	(підпис)	(розшифрування)

“ ” \_\_\_\_\_ 200\_\_р.