

Інформація про проведення оцінювачем огляду об'єкта оцінки

У зв'язку з численними запитами щодо обов'язковості проведення особистого огляду майна під час оцінки майна, в тому числі такого, що знаходиться на тимчасово окупованій території та в зоні проведення АТО, що надходять до Фонду державного майна України, Фонд державного майна України інформує про таке.

Пунктом 50 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.03.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт № 1), передбачений підготовчий етап до проведення оцінки, під час якого здійснюється ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка, визначення бази оцінки та подання замовнику істотних умов для укладення договору на проведення оцінки.

Пунктами 50 – 53 Національного стандарту № 1 визначені загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна, зокрема, передбачено необхідність ознайомлення оцінювачем з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки. Також слід зазначити, що пунктом 52 Національного стандарту № 1 визначено, що оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором на проведення оцінки майна.

Відповідно до пункту 56 Національного стандарту № 1 звіт про оцінку майна, у тому числі, має містити 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.

З огляду на зазначене, ознайомлення з об'єктом оцінки полягає у дослідженні оцінювачем вихідних даних та іншої інформації, необхідної для здійснення оцінки, та у особистому огляді оцінювачем об'єкта оцінки. Однак, пункт 56 Національного стандарту № 1 за наявності вихідних даних, істотних відомостей про об'єкт оцінки, зокрема вихідних даних про його правовий статус, відомостей про склад, технічні та інші характеристики, ознаки зносу, неуккомплектованості, пошкодження тощо, зафіксовані у письмовій, електронній формах, у фотоматеріалах, надає право оцінювачу здійснити оцінку об'єкта оцінки без особистого огляду такого об'єкта. У такому випадку оцінювач у своїй заяві зобов'язаний навести у звіті про оцінку відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки, здійсненої без особистого огляду.

У разі недостатньої кількості вихідних даних, що може негативно позначитися на об'єктивності оцінок, суб'єкт оціночної діяльності, оцінювач відповідно до статті 29, 30 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» мають право відмовитись від проведення такої оцінки майна.