

## **Інформація про можливість здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна**

У зв'язку із численними зверненнями юридичних та фізичних осіб, що надходять до Фонду державного майна України стосовно можливості здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна, Фонд державного майна України надає роз'яснення.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про Фонд державного майна України» Фонд є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Фонд відповідно до статті 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі - Закон про оцінку), з метою контролю за дотриманням єдності нормативно-правового та організаційного забезпечення оцінки майна, а також з метою однозначного дотримання процедури оцінки майна та використання результатів оцінки майна замовниками та заінтересованими особами, звертає увагу на таке.

Визначення вартості майна, майнових прав регулюється Законом про оцінку та здійснюється суб'єктами оціночної діяльності відповідно до нормативно-правових актів з оцінки майна: національних стандартів оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методик та інших нормативно-правових актів, які розробляються з урахуванням вимог національних стандартів і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом.

Відповідно статті 4 Закону про оцінку діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу», з урахуванням особливостей, визначених Законом про оцінку щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Зазначена стаття зобов'язує судових експертів дотримуватися положень національних стандартів оцінки майна під час здійснення експертних досліджень, суть яких полягає у визначенні вартості майна.

Практичний досвід Фонду свідчить про те, що експертні дослідження, висновки експерта (далі - експертні дослідження) щодо встановлення вартості майна здійснюються судовими експертами відповідно до методик, розроблених науково-дослідними установами судових експертиз. При цьому процедури оцінки майна, передбаченні національними стандартами оцінки, здебільшого не дотримуються, а висновки про вартість викликають сумніви щодо їх об'єктивності та достовірності.

Оцінка майна, майнових прав (далі - оцінка майна) - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними статтею 9 Закону про оцінку,

відповідно до якої нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна. Встановлення вартості майна має здійснюватися виключно із дотриманням національних стандартів оцінки та дотриманням всіх процедур, передбачених законодавством про оцінку майна.

Вартість майна, визначена станом на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна за результатами повторної оцінки, як правило, не може бути з достатньою достовірністю порівняна із вартістю майна, визначеною за результатами проведення першої незалежної оцінки, враховуючи низку об'єктивних чинників, які впливають на якість (достовірність) такої оцінки.

Відповідно до статті 3 Закону про оцінку оцінка майна проводиться виключно на дату оцінки, якою є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна від дати оцінки або дати її затвердження (погодження) замовником.

Процес визначення вартості та проведення експертних досліджень з визначення вартості об'єктів станом на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна або такого дослідження, є нормативно не врегульованим. Водночас, проведення такої оцінки законодавством з питань оцінки майна не заборонено.

Разом з тим, Фонд звертає увагу на те, що виконання такої оцінки потребує високого рівня кваліфікації як оцінювача, так і судового експерта (далі - виконавця). Водночас її результат, через некоректне урахування факторів отримання, обробки та інтерпретації вихідних даних та застосування відповідних технічних прийомів при визначенні вартості майна, може бути не повним, не об'єктивним і, як наслідок, недостовірним.

Тому Фонд застерігає замовників від використання оцінки виконаної станом на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна.

Пунктами 51 та 58 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі - НСО № 1), визначена послідовність проведення оцінки майна та передбачені вимоги до змісту звіту про оцінку майна, які відображають усі дії, здійсненні оцінювачем під час проведення оцінки майна. Зокрема, зазначено про обов'язковість викладення усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка, опису та аналізу зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки. У випадках проведення оцінки майна на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна, всі вихідні дані, припущення та судження виконавця базуватимуться на тій вихідній інформації, минулих тенденціях ринку і очікуваннях, якими він володіє на дату складання звіту або дослідження. Неможливість коректного прогнозування ставить під сумнів об'єктивність оцінки.

Визначення вартості майна повинно ґрунтуватись на документах (вихідних даних), які були чинними на дату оцінки, та застосуванні чинних на дату оцінки нормативно-правових актів.

Крім цього, пунктом 50 НСО № 1 передбачено, необхідність особистого огляду об'єкта оцінки, який забезпечується виконавцем звіту про оцінку. У випадку проведення оцінки майна на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна, зазначена норма законодавства не може бути дотримана у повній мірі, що ставить під сумнів достовірність результатів такої оцінки.

Згідно з пунктом 4 НСО № 1 оцінка майна проводиться із дотриманням принципів, що реалізується шляхом здійснення виконавцем складання прогнозів та їх обґрунтування.

Різниця між датами проведення оцінки (експертного дослідження) та датою складання звіту про оцінку, робить неможливим складання прогнозів, що накладає обмеження на застосування принципів оцінки, наведених в НСО № 1.

Процедура прогнозування є реалізацією таких принципів оцінки як принципи корисності, попиту і пропонування, очікування та найбільш ефективного використання, які не можуть застосовуватись коректно, зокрема:

принцип корисності - з огляду на те, що згідно з пунктом 5 НСО № 1 визначення корисності майна під час його оцінки потребує прогнозування можливого впливу соціально-економічних та інших чинників на зміни в корисності об'єкта оцінки, що доволі складно передбачити;

принцип попиту та пропонування - з огляду на те, що згідно з пунктом 6 НСО № 1 зазначений принцип оцінки має враховувати ринкові коливання цін на подібне майно та інші чинники, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно, що також доволі складно спрогнозувати на дату оцінки у минулому;

принцип очікування - з огляду на те, що згідно з пунктом 8 НСО № 1 зазначений принцип передбачає врахування розміру економічних вигод, що очікуються від володіння, користування, розпорядження об'єктом оцінки, розрахунок якого пов'язаний з певними труднощами;

принцип найбільш ефективного використання - з огляду на те, що згідно з пунктом 10 НСО № 1 зазначений принцип полягає в аналізі економічних вигод від використання об'єкта, за результатами якого вартість об'єкта оцінки є максимальною, що спрогнозувати досить складно не володіючи повною ситуацією на ринку на дату оцінки, що є датою у минулому.

Відповідно до пункту 36 НСО № 1 оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

У разі визначення вартості майна на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна, застосування

методичних підходів до оцінки мають свої особливості, які справляють вплив на можливість виконання процедур, а саме:

1) під час застосування витратного підходу до оцінки оцінювач повинен зазначити, що визначення вартості майна повинно ґрунтуватись на документах, які були чинними на дату оцінки, та застосовувати чинні на дату оцінки нормативно-правові акти, ігнорувати нормативні акти, в першу чергу з питань будівництва, що видані після дати оцінки. При визначенні технічних та об'ємно - планувальних характеристик об'єкта оцінки використовувати інформацію з документів, які можуть підтвердити ці характеристики, станом на дату оцінки. При визначенні фізичної можливості заміщення об'єкта оцінки шляхом нового будівництва необхідно аналізувати, отриману з достовірних джерел, інформацію про наявність в порівняних умовах розташування, вільних земельних ділянок або земельних ділянок, придбання прав на які дозволить замінити об'єкт оцінки. При визначенні економічної доцільності заміщення об'єкта шляхом нового будівництва, застосовувати рекомендації наведені нижче для застосування доходного та порівняльного підходів. При визначенні фізичного зносу об'єкта зробити застереження, щодо зниження точності оцінки в наслідок неможливості проведення огляду, станом на дату оцінки. При визначенні інших видів зносу застосовувати рекомендації наведені нижче для застосування доходного та порівняльного підходів;

2) під час застосування доходного підходу оцінювач повинен, відповідно до вимог пунктів 42 та 43 НСО № 1 визначити поточну, станом на дату оцінки, вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. Інформаційними джерелами є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна, для чого необхідно, щоб об'єкти про які збираються дані, мали характеристики, аналогічні тим, що мали оцінюваний об'єкт. Це включає правові, фізичні характеристики, місце розташування і характер використання, що властиві об'єкту оцінки і відображають умови на ринку, де конкурував об'єкт оцінки, станом на дату оцінки.

Виконавець, за результатами аналізу ринку за критеріями визначеними за текстом звіту про оцінку або експертного дослідження для подібного майна, станом на дату оцінки визначає обґрунтовані обсяги доходів та витрат від поточного використання об'єкта оцінки, станом на дату оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Ставка капіталізації визначається переважно методом екстракції (лише при наявності достатнього обсягу інформації щодо доходності подібних об'єктів оцінки та цін продажу об'єктів подібних до об'єкта оцінки), оскільки всі складові ставки капіталізації, яка визначається методом кумулятивної побудови, не можуть бути доступними виконавцю, який не міг бачити об'єкт оцінки станом на дату оцінки і мати можливість проаналізувати всі ризики притаманні об'єкту оцінки.

При визначенні ставки капіталізації як мультиплікатора за середньо ринковими даними або за даними про пропозицію до передачі в оренду та продажу об'єктів, які не цілком відповідають характеристикам подібного майна, необхідно навести письмове застереження щодо зниження точності розрахунку і повноти результатів визначення вартості.

3) під час застосування порівняльного підходу оцінювач повинен провести аналіз зібраної інформації про стан і тенденції ринку подібного майна, станом на дату оцінки (у минулому). За умов обмеженої або неповної інформації навести письмові застереження щодо можливої неповноти та недостовірності вихідної інформації. Навести за текстом звіту або дослідження критерії, за якими майно, інформацію про продаж або пропозицію якого буде використано для порівняння, може бути віднесена до подібного майна, основними з яких є:

об'єкт порівняння повинен конкурувати з об'єктом оцінки у відповідному сегменті регіонального ринку подібного майна;

об'єкт порівняння повинен мати корисність і найбільш ефективно використання, аналогічні корисності та найбільш ефективному використанню об'єкта дослідження;

умови розташування об'єкта порівняння повинні бути аналогічні умовам розташування об'єкта дослідження з точки зору інвестиційної привабливості;

площа об'єкта порівняння повинна бути співставною з площею об'єкта оцінки в розрізі функціональних груп приміщень;

умови, в яких експонується об'єкт порівняння повинні відповідати умовам в яких експонується об'єкт оцінки;

рівень внутрішнього опорядження об'єкта порівняння повинен бути аналогічним або співставним в порівнянні з об'єктом оцінки;

обсяг прав, що передаються з об'єктом порівняння повинен бути аналогічним обсягу прав, що передаються з об'єктом оцінки;

тощо.

При необхідності застосування коригування вартості об'єктів порівняння, виконавець повинен проаналізувати та відобразити суттєві розбіжності між кожним об'єктом порівняння та об'єктом оцінки. Елементи порівняння, відповідно яких проводиться коригування, повинні бути проаналізовані і відображені в тексті звіту про оцінку (експертному дослідженні). Числові значення коригувань, як кількісних так і якісних, повинні бути обґрунтовані в тексті звіту про оцінку (експертному дослідженні).

Зважаючи на викладене, за умов об'єктивної невизначеності, висновок може бути наданий в якості діапазону, в якому з достатньою вірогідністю, на думку виконавця звіту про оцінку (експертного дослідження), станом на дату визначення вартості, могло знаходитись значення вартості об'єкта оцінки або експертного дослідження.

Таким чином, результат оцінки майна, за умов значної різниці між датою оцінки та датою складання звіту про оцінку (експертного

дослідження), не може бути категоричним за висновком, а повинен відображати вірогідні значення вартості.

Будь-який звіт про оцінку майна або експертне дослідження, складені на дату оцінки, що суттєво відрізняється від дати складання такого звіту про оцінку (експертного дослідження), мають містити письмові застереження щодо неповноти обсягу вихідних даних, обмеженості обсягу інформації доступної на дату оцінки та на час виконання такої роботи, обмеженнями в можливості застосування принципів оцінки, обмеженнями під час реалізації методів, процедур та прийомів визначення вартості об'єкта, і як наслідок його потенційної неповноти.

Звіти про оцінку (експертні дослідження) цілісних (єдиних) майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів з врахуванням значного обсягу факторів, які не можуть бути коректно визначені за умов різниці і значного впливу очікувань ринку на вартість, здебільшого не можуть бути коректно складені, а висновки про вартість, отримані за результатами таких звітів про оцінку (експертних досліджень) об'єктивними та достовірними.