

До уваги оцінювачів та замовників оцінки майна!

З метою уникнення помилок під час оцінки нерухомого майна (нерухомості) Фонд державного майна України звертає вашу увагу на таке.

Відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» особливості застосування методичних підходів до оцінки визначаються національними стандартами оцінки, затвердженими Кабінетом Міністрів України.

Оцінка нерухомого майна здійснюється із дотриманням вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі – Стандарт № 1), та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.

Під час оцінки нерухомого майна застосовуються всі методичні підходи до оцінки майна, зокрема витратний, дохідний, порівняльний. Всі вказані методичні підходи передбачають урахування вартості прав на земельні ділянки, на яких розташовуються будівлі та споруди.

Це обумовлено визначенням терміна «нерухоме майно», що наведене в Стандарті № 1, а саме: 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. Відповідно до вказаного визначення нерухоме майно (нерухомість) – це саме земельна ділянка (з поліпшеннями або без).

Таким чином, у ринковій вартості нерухомого майна (нерухомості) завжди врахована вартість прав на земельну ділянку.

Грубою помилкою є подвійний обрахунок вартості земельної ділянки, тобто додавання вартості прав на земельну ділянку до визначеної ринкової вартості нерухомого майна (земельної ділянки з поліпшеннями, у вигляді будівель, споруд, майнового комплексу тощо), розрахованої із застосуванням порівняльного або дохідного підходів.

Фонд державного майна України наголошує, що відповідно до Стандарту № 1 оцінювач зобов'язаний дотримуватися принципів оцінки, зокрема принципу найбільш ефективного використання. У разі коли аналіз об'єкта оцінки показав, що поточне використання об'єкта є неефективним та найбільш ефективно використання поліпшень земельної ділянки (будівлі, споруди, майнового комплексу тощо) є знесення цих поліпшень, то в таких випадках ринкову вартість нерухомого майна (нерухомості) слід визначати шляхом складання вартості наявних прав на відповідну земельну ділянку та вартості заміщення поліпшень земельної ділянки (будівель та споруд) з урахуванням усіх видів їх зносу.