

Інформація про вплив обмежувальних умов та припущень, що робляться у звіті про оцінку майна

У зв'язку з неодноразовими зверненнями юридичних та фізичних осіб стосовно впливу обмежувальних умов та припущень, що робляться у звіті про оцінку майна, Фонд державного майна України надає роз'яснення із зазначеного питання.

Статтею 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (далі – Закон) визначено, що методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Частиною шостою статті 9 Закону визначено, що положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

Послідовність проведення оцінки майна визначена пунктом 51 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі – Національний стандарт № 1). Так, під час проведення оцінки майна оцінювач, у тому числі, здійснює ідентифікацію об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів.

Відповідно до пунктів 37 та 56 Національного стандарту № 1 у звіті про оцінку майна зазначаються перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки.

Слід звернути увагу, що згідно із частиною другою статті 9 Закону розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки.

Так, згідно із Міжнародними стандартами оцінки, прийнятими Радою з міжнародних стандартів оцінки, а саме Міжнародним стандартом оцінки № 103 «Складання звіту», визначено, що звіт про оцінку майна повинен передавати інформацію, необхідну для належного розуміння оцінки або рецензії на оцінку. Звіт повинен надати призначеним користувачам чітке розуміння оцінки. Також, в підпункті 10.2 пункту 10 Міжнародного стандарту оцінки № 103 «Складання звіту» передбачено, що у звіті повинно бути чітко і точно викладено опис складу оцінки, її мету і призначене використання (включаючи будь-які обмеження такого використання) та розкрито будь-які припущення, спеціальні припущення, суттєва

невизначеність або обмежувальні умови, що безпосередньо впливають на оцінку.

З огляду на зазначене необхідність здійснення оцінювачем аналізу можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів, визначена як національними, так і міжнародними стандартами.

Щодо обмежувальних умов, що стосуються використання звітів про оцінку, слід звернути увагу на те, що згідно із статтею 3 Закону оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 Закону та є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Національний стандарт № 1 передбачає, що оціночні процедури, застосовані оцінювачем під час оцінки майна, залежать від методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості та наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

Відповідно до статті 11 Закону зазначення майна, що підлягає оцінці, мета, з якою проводиться оцінка, вид вартості майна, що підлягає визначенню, дата оцінки – це є істотними умовами договору на проведення оцінки майна. Зазначені умови визначаються під час укладання договору на проведення оцінки майна замовником оцінки.

З огляду на зазначене, оцінювач, під час проведення оцінки майна та виконуючи умови договору, застосовує оціночні процедури, які відповідають об'єкту оцінки, меті, з якою проводиться оцінка майна. Саме від застосованих оцінювачем оціночних процедур залежить результат оцінки майна.

Тобто, обмежувальні умови, що стосуються використання звітів про оцінку майна, визначаються оцінювачем під час проведення оцінки майна з огляду на такі фактори як: застосовані оціночні процедури, використані інформаційні джерела, обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та інше, та впливу цих факторів на кінцевий результат оцінки майна (вартість майна). Визначені обмежувальні умови використання звіту про оцінку майна надаються з метою врахування їх замовником оцінки майна під час використання такого звіту.

Нехтування обмежувальними умовами, що стосуються використання звітів про оцінку майна, призводить до неправомірного використання звіту про оцінку майна.