

ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ВСЕУКРАИНСКАЯ АССОЦИАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНКИ»

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

В этом разделе сайта собраны самые часто задаваемые вопросы, с которыми периодически встречается каждый оценщик при ежедневном общении со своими клиентами, коллегами и партнерами, а также представителями государственного регулятора и другими контролирующими органами.



Если у Вас есть вопрос, ответ на который Вы не нашли в этом разделе – смело присылайте его по адресу [admin@afo.com.ua](mailto:admin@afo.com.ua) и мы обязательно на него ответим.

{slider=О порядке осуществления личного осмотра имущества и этапа, на котором он может осуществляться}

К общественной организации «Всеукраинская Ассоциация Специалистов Оценки» обратился оценщик с вопросами: (1) Каким нормативным документом предусмотрен порядок осуществления личного досмотра имущества, и этапа на котором он может осуществляться? (2) Может ли оценщик что провел личный осмотр имущества и ознакомления с объектом оценки, осуществив фото видео фиксацию имущества и личного присутствия при осмотре, в дальнейшем заключив Договор на проведение оценки использовать указанные фото и видео материалы при составлении отчета об оценке?

Считаем, что предоставленная Ассоциацией ответ будет информативно полезной для оценщиков при проведении независимой оценки.

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Определение стоимости имущества, которое имеет ограниченный срок использования}

К общественной организации «Всеукраинская Ассоциация Специалистов Оценки» обращаются оценщики с вопросами по определению стоимости имущества, в частности продуктов питания, срок службы которых ограничен.

В результате, при приближении срока хранения такого имущества до конечного срока его использования происходит обесценивание этого имущества. Такое имущество продается со скидкой от начальной цены. Вопрос заключается в том, как формализовать эту скидку в зависимости от времени, прошедшего с момента его изготовления, для каждого типа имущества, имеющего ограниченный срок хранения.

В качестве ответа на такие вопросы предложен вариант определения стоимости имущества, когда срок хранения его приближается к критическому. Эта стоимость определяется через цену имущества, имеющего достаточный срок использования и которая является эффективной (действенной) на рынке.

Результат этой статьи заключается в предоставлении практических рекомендаций оценщикам как определить стоимость имущества для отчуждения в случае, когда имущество имеет ограниченный срок хранения и его нужно отстранить под конец срока хранения. Потому что время с момента изготовления имущества приближается к критическому, то есть ко времени, когда наступает срок, после которого это имущество подлежит утилизации и уже не может быть использовано по прямому его назначению, то вполне естественно, что и стоимость такого имущества уже не такая как имущества, для которого этот критический срок наступит значительно позже...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Предоставьте, пожалуйста, рекомендации относительно наиболее универсальных моделей расчета стоимости оборудования при его массовой оценке?}

На сегодняшний день перед оценщиками очень часто возникает задача по определению рыночной стоимости больших массивов имеющегося на предприятиях оборудования. Причем такая массовая оценка проводится, как правило, в условиях достаточно ограниченного периода времени (а иногда и исходных данных), однако требует достаточно высокого уровня достоверности и точности.

Учитывая сложность ситуации с методическим обеспечением данного вопроса, сложившейся на текущий момент, специалистами общественной организации «Всеукраинская Ассоциация Специалистов Оценки» на основании личного опыта и имеющихся статистических рыночных данных было проведено собственное исследование по определению наиболее, на наш взгляд, универсальной модели расчета накопленного износа стоимости оборудования при его массовой оценке, основанное на использовании следующей эмпирической формулы...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Нужна ли независимая оценка для уплаты военного сбора в размере 1,5% от полученного физическим лицом дохода при заключении договоров наследования (дарения) имущества имущественных прав?}

Поскольку в 2015 году военный сбор в размере 1,5% от полученного физическим лицом дохода следует платить с расширенной базы налогообложения, в которую также вошли объекты наследия и дарения, то должны ли нотариусы при заключении договоров наследования (дарения) имущества (имущественных прав) требовать отчет о независимой оценке стоимости имущества (имущественных прав), которое наследуется (дарится)?

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Если в сравнительном методическом подходе используется пять или более аналогов, то после корректировок какому значению отдать предпочтение – среднеарифметическому значению откорректированных цен аналогов или медиане этих значений?}

Для ответа на этот вопрос необходимо вспомнить, что в статистических измерениях работает так называемое «правило пяти». Суть эмпирического правила пяти заключается в следующем. Если любая случайная выборка из генеральной совокупности содержит пять или более значений, то медиана значений генеральной совокупности с вероятностью 0,93 находится между наибольшим и наименьшими значениями этой случайной выборки.

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Нужна ли оценка для целей налогообложения при оформлении нотариусом наследия второй очереди по закону?}

После принятия 20.10.2014 Закона Украины №1709-VII «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно некоторых вопросов наследования», который (кроме пунктов 3 и 4 Раздела I, которые уже действуют) вступает в силу с 01.01.2016, возникает вопрос – нужна ли оценка имущества (денежных средств, имущества, имущественных или неимущественных прав), которое наследуется наследником, и если нужна, то когда ее (оценку) нужно делать?

Обращаем внимание, что пункты 3 и 4 раздела I Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно некоторых вопросов наследования», предусматривают, что при наследовании (даровании) оценка имущества не является обязательной при заключении сделок наследования (дарения) в отличие от заключения других сделок по отчуждению имущества, когда оценка имущества является обязательной.

С уверенностью можно утверждать, что это не так...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=При каких условиях в рамках доходного методического подхода можно рассчитывать текущую стоимость инвестиций, используя формулу прямой капитализации вместо формулы дисконтирования денежных потоков? Как связаны между собой ставка капитализации и ставка дисконта?}

Используя определенный математический аппарат, покажем, что в конкретных случаях, когда денежный поток от периода к периоду изменяется по некоторому правилу, формула прямой капитализации является прямым результатом дисконтирования денежных потоков, а сам по себе метод прямой (линейной) капитализации является просто частичным случаем (несколько упрощенным) метода дисконтированных денежных потоков (метода капитализации по норме отдачи на капитал)...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Изменилась ли существенно стоимость промышленно-логистических комплексов в период с октября 2011 года по октябрь 2014 года, учитывая волатильность валютного рынка и рынка недвижимости?}

Стоимость такого комплекса за последние три года, безусловно, изменилась, поскольку на сегодняшний день на отечественном рынке недвижимости сложилась ситуация, когда рыночная стоимость, определенная в прошлом, в гривневом или в долларовом эквивалентах, практически не может быть равной (совпадать) рыночной стоимости на нынешнюю дату оценки или на любую другую дату, если между этими двумя датами существенная временная разница – например, год и более...



[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Как правильно определить и обосновать величину скидки на торг?}

Скидка на торг по своей экономической сути является своеобразным индикатором состояния рынка подобного (аналогичного) имущества. Наличие или отсутствие такой скидки, а также ее абсолютная величина, позволяют максимально оптимизировать действия сторон при покупке или продаже имущества в конкретных экономических условиях, с учетом вида отчуждаемого имущества, величины его стоимости, прогнозируемых рыночных тенденций, а также размера и активности самого рынка в конкретный период времени в пределах конкретного региона. Именно поэтому, у многих практикующих оценщиков очень часто возникает вопрос о правильности определения и дальнейшего обоснования абсолютной величины скидки на торг...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Какую скидку к рыночной стоимости следует применять, чтобы корректно определить стоимость ускоренной продажи имущества?}

На практике очень часто встречаются ситуации, когда имущество реализуется (отчуждается) в условиях ускоренной продажи. При ускоренной реализации имущества, имеет место расхождение типичных сроков экспозиции для такого вида имущества и фактически возможных сроков экспозиции в условиях ускоренной продажи. Как правило, отведенного времени экспозиции для большинства объектов в условиях ускоренной продажи недостаточно, поскольку сам срок продажи достаточно ограничен во времени. Для осуществления ускоренной продажи объекта его необходимо реализовывать (отчуждать) со скидкой. Именно здесь и возникает вопрос о том, а какую именно скидку к рыночной стоимости следует применять, чтобы корректно определить стоимость ускоренной продажи того или иного имущества?

Для ответа на этот вопрос рассмотрим сначала уравнение баланса для стоимости любого имущества в условиях ускоренной продажи...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Предоставьте, пожалуйста, рекомендации относительно возможных вариантов

корректировки на масштаб в рамках сравнительного методического подхода.}

Широко известно, что площадь практически любого объекта недвижимого имущества существенно влияет на стоимость единичного показателя (квадратного метра, сотки, гектара т.п.) такой недвижимости. Так, например, у объектов с небольшими площадями, как правило, стоимость единичного показателя будет больше, чем у объектов с большой площадью. Конечно, это утверждение будет справедливым только при условии, когда функциональное (целевое) назначение сравниваемых объектов будет совершенно аналогичным (одинаковым).

Именно поэтому, перед практикующими оценщиками недвижимого имущества очень часто встает вопрос о возможных путях корректного определения корректировки на масштаб (на различие площадей) объектов-аналогов и объекта оценки в рамках сравнительного методического подхода...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Предоставьте, пожалуйста, разъяснения по использованию результатов независимой оценки имущества и имущественных прав при совершении нотариальных действий, в связи с изменениями в законодательстве, которые имели место на протяжении августа-сентября 2014 года.}

Постановлением КМУ от 21 августа 2014 года №358 «О проведении оценки для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, взимаемых в соответствии с законодательством» установлено, что оценочной стоимостью для целей налогообложения и начисления и уплаты других обязательных платежей, которые взимаются в соответствии с законодательством (далее – налогообложение), является рыночная стоимость, рассчитанная в соответствии с национальными стандартами и другими нормативно-правовыми актами по вопросам оценки имущества и имущественных прав. Таким образом, после введения в действие Постановления №358 везде в актах Кабинета Министров Украины, министерств и других центральных органов исполнительной власти, не противоречащих этому постановлению, оценочную стоимость следует понимать именно как рыночную стоимость.

Согласно этому Постановлению рыночная стоимость имущества рассчитывается субъектами оценочной деятельности, которые отвечают требованиям, установленным Законом Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», а также субъектами оценочной деятельности в сфере оценки земли, которые отвечают требованиям, установленным Законом Украины «Об оценке земель».

Возникает вопрос: достаточно ли нотариусам при взимании государственной пошлины или при проверке величины налогов, исчисляемых исходя из оценочной (рыночной) стоимости, требовать предоставления только отчета по оценке имущества, который выполнен субъектом оценочной деятельности, у которого действующий сертификат субъекта оценочной деятельности, а оценщик, подписавший отчет имеет право осуществлять практическую оценочную деятельность по имеющимся специальностям?...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Как правильно рассчитывать дисконтный множитель в ситуации, когда период дисконтирования на практике не равен целому числу лет, или будущие (прогнозируемые) доходы генерируются не один раз в год? }

Очень часто оценщики в своей практической деятельности сталкиваются с ситуацией, когда в рамках доходного методического подхода приходится проводить дисконтирования не один раз в год (как правило, по окончании года), а в течение более коротких периодов времени (как правило, по окончании квартала, месяца или даже дня). Не редки ситуации, когда и сам период дисконтирования не равен целому числу лет. Именно поэтому возникает вопрос, как правильно рассчитывать дисконтный множитель в ситуации, когда период дисконтирования на практике не равен целому числу лет, или будущие (прогнозируемые) доходы генерируются не один раз в год?

Наиболее простым из всех возможных способов дисконтирования является вариант, когда будущие (прогнозируемые) денежные потоки поступают раз в год (по завершению каждого прогнозного года). В таком случае дисконтный множитель будет иметь следующий вид...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Как правильно определить (вычлениТЬ) стоимость земельных улучшений на застроенном земельном участке? }

Определение рыночной стоимости объекта оценки, которым выступает недвижимое имущество, в рамках сравнительного методического подхода, как правило, базируется на стоимости предложения 1 кв.м аналогичного недвижимого имущества (земельных улучшений) в районе расположения объекта оценки. При этом стоимости предложения объектов-аналогов, как правило, автоматически включают в себя как стоимость земельных участков, в пределах которых находится такая недвижимость, так и стоимость всех земельных улучшений, входящих в состав объектов-аналогов.

Иными словами, представленные стоимости предложения объектов-аналогов отражают преимущества местонахождения соответствующей недвижимости (рыночная стоимость земельных участков), а также характеризуют меру того, насколько приложенные к земле усилия, капитал и предпринимательская инициатива увеличили стоимость такого имущества в целом (рыночная стоимость земельных улучшений). Как же правильно определить стоимость предложения земельных улучшений без учета стоимости земельной компоненты?...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Как изменяется стоимость недвижимости в долларовом и гривневом эквивалентах, когда курс гривны по отношению к доллару США в течение достаточно ограниченного срока претерпевает существенно резких изменений? }

В случае стабильного курса гривны по отношению к так называемым «твердым» валютам (например, доллару или евро) цена недвижимости в гривне определяется через ее цену в иностранной валюте путем простого арифметического умножения на курс данной валюты по отношению к гривне. А как быть в ситуации, когда курс гривны по отношению к другим валютам, например доллару США, в течение достаточно ограниченного срока испытывает существенно резкие изменения? Как при этом изменяется стоимость недвижимости в долларовом и гривневом эквивалентах?

Данный вопрос носит абсолютно актуальный характер, принимая во внимание достаточно резкие и стремительные изменения курса украинской гривны по отношению к другим иностранным валютам (доллару, евро и т.д.), которые имели место в течение 2008 и 2014 годов (сначала с 5 UAH/USD до 8 UAH/USD – рост на уровне 60%, а затем с 8 UAH/USD до 12 UAH/USD – рост на уровне 50% соответственно к предыдущему курсу).

Как в такой ситуации изменяется стоимость недвижимости в долларовом и гривневом эквивалентах? Очевидно, что техническое переведение «старой» цены в долларах (то есть той, что сформировалась в валюте до резкого изменения курса) в «новые» гривневые цены путем простого арифметического умножения на «новый» курс гривны по отношению к доллару является заведомо ложным путем.

В свою очередь, многочисленные статистические исследования рынка недвижимости демонстрируют следующую интересную динамику поведения цен на рынке в условиях быстро растущего курса валюты (в частности, американского доллара)...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

{slider=Предоставьте, пожалуйста, разъяснения в отношении случаев наличия НДС в стоимости. Как правильно и когда целесообразно отображать факт о включении или невключении в стоимость суммы НДС? }

Данный вопрос достаточно актуален для многих практикующих оценщиков, поскольку Национальным стандартом №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 10.09.2003 года под №1440 предусмотрено, что в отчете об оценке имущества и в заключении о стоимости объекта оценки оценщик должен отражать факт о включении или невключении в рыночную стоимость суммы налога на добавленную стоимость. Оценочные процедуры, связанные с определением рыночной стоимости, осуществляются с учетом включения или невключения в нее суммы налога на добавленную стоимость. При этом условие об определении рыночной стоимости с включением суммы налога на добавленную стоимость указывается в договоре на проведение оценки имущества (пункт 17 Национального стандарта №1).



К тому же, пунктом 34 Национального стандарта №1 определено, что объект оценки в случае его залога оценивается по рыночной стоимости без включения в нее суммы налога на добавленную стоимость...

[Загрузить полный текст ответа...](#)

{/slider}

[Вернуться к началу](#)