

ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»

ПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ

У цьому розділі сайту зібрані найбільш часто виникаючі питання, з якими періодично зустрічається кожен оцінювач при щоденному спілкуванні зі своїми клієнтами, колегами та партнерами, а також представниками державного регулятора та іншими контролюючими органами.



Якщо у Вас є питання, відповідь на яке Ви не знайшли в цьому розділі – сміливо надсилайте його за адресою admin@afo.com.ua і ми обов'язково на нього відповімо.

{slider=Про порядок здійснення особистого огляду майна та етапу, на якому він може здійснюватись}

До Громадської організації «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» звернувся оцінювач з запитаннями: (1) Яким нормативним документом передбачено порядок здійснення особистого огляду майна, та етапу на якому він може здійснюватись? (2) Чи може оцінювач що провів особистий огляд майна та ознайомлення з об'єктом оцінки, здійснивши фото відео фіксацію майна та особистої присутності при огляді, в подальшому уклавши Договір на проведення оцінки використовувати зазначені фото та відео матеріали при складанні звіту про оцінку?

Вважаємо, що надана Асоціацією відповідь буде інформативно корисною для оцінювачів при проведенні незалежної оцінки.

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Визначення вартості майна, яке має обмежений термін використання}

До Громадської організації «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» звертаються оцінювачі з запитаннями щодо визначення вартості майна, зокрема продуктів харчування, термін використання яких обмежений.

Внаслідок цього, при наближенні строку зберігання такого майна до кінцевого терміну його використання відбувається знецінення цього майна. Таке майно продається зі знижкою від початкової ціни. Питання полягає в тому як формалізувати цю знижку в залежності від часу, який пройшов з моменту його виготовлення, для кожного типу майна, що має обмежений термін зберігання.

Як відповідь на такі питання запропоновано варіант визначення вартості майна, коли строк зберігання його наближається до критичного. Ця вартість визначається через ціну майна, що має достатній термін використання і яка є ефективною (дієвою) на ринку.

Результат цієї статті полягає у наданні практичних рекомендацій оцінювачам як визначити вартість майна для відчуження у випадку, коли майно має обмежений термін зберігання і його потрібно відчужити під кінець терміну зберігання. Тому що час з моменту виготовлення майна наближається до критичного, тобто до часу, коли настає термін, після якого це майно підлягає утилізації і вже не може бути використано за прямим його призначенням, то цілком природно, що і вартість такого майна вже не така як майна, для якого цей критичний термін наступить значно пізніше...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Надайте, будь ласка, рекомендації щодо найбільш універсальних моделей розрахунку вартості обладнання та устаткування під час їх масової оцінки?}

На сьогоднішній день перед оцінювачами дуже часто постає задача щодо визначення ринкової вартості великих масивів наявного на підприємствах обладнання та устаткування. При чому така масова оцінка проводиться, як правило, в умовах досить обмеженого терміну часу (а подекуди і вихідних даних), проте потребує достатньо високого рівня достовірності та точності.

Враховуючи складність ситуації із методичним забезпеченням даного питання, що склалася на поточний момент, спеціалістами Громадської організації «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» на підставі особистого досвіду та наявних статистичних

ринкових даних було проведене власне дослідження щодо визначення найбільш, на наш погляд, універсальної моделі розрахунку накопиченого зносу вартості обладнання та устаткування під час їх масової оцінки, яке базується на використанні наступної емпіричної формули...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Чи потрібна незалежна оцінка для сплати військового збору в розмірі 1,5% від отриманого фізичною особою доходу при укладанні договорів успадкування (дарування) майна чи майнових прав?}

Оскільки в 2015 році військовий збір в розмірі 1,5% від отриманого фізичною особою доходу слід сплачувати з розширеної бази оподаткування, до якої увійшли і об'єкти спадщини та дарування, то чи повинні нотаріуси при укладанні договорів успадкування (дарування) майна (майнових прав) вимагати звіт про незалежну оцінку вартості майна (майнових прав), що успадковується (дарується)?

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Якщо в порівняльному методичному підході використовується п'ять чи більше аналогів, то після коректувань якому значенню віддавати перевагу – середньоарифметичному значенню відкоректованих цін аналогів чи медіані цих значень?}

Для відповіді на це питання необхідно пригадати, що в статистичних вимірах працює так зване «правило п'яти». Суть емпіричного правила п'яти полягає в наступному. Якщо будь-яка випадкова вибірка з генеральної сукупності містить п'ять чи більше значень, то медіана значень генеральної сукупності з ймовірністю 0,93 знаходиться між найбільшим та найменшими значеннями цієї випадкової вибірки.

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Чи потрібна оцінка для цілей оподаткування при оформленні нотаріусом спадщини другої черги за законом?}

Після прийняття 20.10.2014 Закону України №1709-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо деяких питань спадкування», який (крім пунктів 3 та 4 Розділу I, які вже діють) вступає в силу з 01.01.2016, постає питання – чи потрібна оцінка майна (коштів, майна, майнових чи немайнових прав), яке успадковується спадкоємцем, і

якщо потрібна, то коли її (оцінку) слід робити?

Звертаємо увагу, що пункти 3 та 4 Розділу I Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо деяких питань спадкування», наголошують, що при успадкуванні (обдаруванні) оцінка майна не є обов'язковою при укладанні угод успадкування (дарування) на відміну від укладання інших угод з відчуження майна, коли оцінка майна є обов'язковою.

З упевненістю можна стверджувати, що це не так...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=За яких умов в рамках доходного методичного підходу можна розраховувати поточну вартість інвестицій, використовуючи формулу прямої капіталізації замість формули дисконтування грошових потоків? Як пов'язані між собою ставка капіталізації та ставка дисконту?}

Використовуючи певний математичний апарат, покажемо, що в конкретних випадках, коли грошовий потік від періоду до періоду змінюється за деяким правилом, формула прямої капіталізації є прямим результатом дисконтування грошових потоків, а сам по собі метод прямої (лінійної) капіталізації є просто частинним випадком (дещо спрощеним) методу дисконтованих грошових потоків (методу капіталізації по нормі віддачі на капітал)...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Чи змінилась істотно вартість промислово-логістичних комплексів у період з жовтня 2011 року по жовтень 2014 року, враховуючи волатильність валютного ринку та ринку нерухомості?}

Вартість такого комплексу за останні три роки, безумовно, змінилася, оскільки на сьогоднішній день на вітчизняному ринку нерухомого майна склалася ситуація, коли ринкова вартість, яка визначена в минулому, в гривневому чи в доларовому еквівалентах, практично не може бути рівною (співпадати) ринковій вартості на теперішню дату оцінки чи на будь-яку іншу дату, якщо між цими двома датами є суттєва часова різниця – наприклад, рік і більше...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Як правильно визначити та обґрунтувати величину знижки на торг?}

Знижка на торг за своєю економічною суттю є своєрідним індикатором стану ринку подібного (аналогічного) майна. Наявність або відсутність такої знижки, а також її абсолютна величина, дозволяють максимально оптимізувати дії сторін при купівлі або продажу майна в конкретних економічних умовах, з урахуванням виду відчужуваного майна, величини його вартості, прогнозованих ринкових тенденцій, а також розміру та активності самого ринку у конкретний період часу в межах конкретного регіону. Саме тому, у багатьох практикуючих оцінювачів дуже часто постає питання щодо правильності визначення та подальшого обґрунтування абсолютної величини знижки на торг...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Яку знижку до ринкової вартості слід застосовувати, щоб коректно визначити вартість пришвидшеного продажу майна?}

На практиці дуже часто зустрічаються ситуації, коли майно реалізується (відчужується) в умовах пришвидшеного продажу. За умов прискореної реалізації майна, має місце розбіжність типових термінів експозиції для такого виду майна і фактично можливих термінів експозиції в умовах пришвидшеного продажу. Як правило, відведеного часу експозиції для більшості об'єктів в умовах пришвидшеного продажу недостатньо, оскільки сам термін продажу досить обмежений у часі. Для здійснення пришвидшеного продажу об'єкта його необхідно реалізувати (відчужувати) зі знижкою. Саме тут і постає питання щодо того, а яку саме знижку до ринкової вартості слід застосовувати, щоб коректно визначити вартість пришвидшеного продажу того чи іншого майна?

Для відповіді на це питання розглянемо спочатку рівняння балансу для вартості будь-якого майна в умовах пришвидшеного продажу...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Надайте, будь ласка, рекомендації стосовно можливих варіантів коригування на масштаб в рамках порівняльного методичного підходу.}

Широко відомо, що загальна площа практично будь-якого об'єкта нерухомого майна істотно впливає на вартість одиничного показника (квадратного метра, сотки, гектара тощо) такої нерухомості. Так, наприклад, у об'єктів з невеликими площами, як правило, вартість одиничного показника буде більшою, аніж у об'єктів з великою площею.

Звичайно, дане твердження буде справедливим лише за умови, коли функціональне (цільове) призначення порівнюваних об'єктів буде абсолютно аналогічним (однаковим).

Саме тому, перед практикуючими оцінювачами нерухомого майна дуже часто постає питання щодо можливих шляхів коректного визначення коригування на масштаб (на відмінність площ) об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки в рамках порівняльного методичного підходу...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Надайте, будь ласка, роз'яснення щодо використання результатів незалежної оцінки майна та майнових прав при вчиненні нотаріальних дій, у зв'язку із змінами у законодавстві, що мали місце протягом серпня-вересня 2014 року.}

Постановою КМУ від 21 серпня 2014 року №358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» встановлено, що оціночною вартістю для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі – оподаткування), є ринкова вартість, розрахована відповідно до національних стандартів та інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна і майнових прав. Таким чином, після введення в дію Постанови №358 скрізь в актах Кабінету Міністрів України, міністерств та інших центральних органів виконавчої

влади, що не суперечить цій постанові, оціночну вартість слід розуміти саме як ринкову вартість.

За цією Постановою ринкова вартість майна розраховується суб'єктами оціночної діяльності, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», а також суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки землі, які відповідають вимогам, установленим Законом України «Про оцінку земель».

Виникає питання: чи достатньо нотаріусам при справленні державного мита чи при перевірці величини податків, які обчислюються виходячи з оціночної (ринкової) вартості, вимагати надання лише звіту з оцінки майна, який виконаний суб'єктом оціночної діяльності, у якого чинний сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, а оцінювач, що підписав звіт має право здійснювати практичну оціночну діяльність за наявними спеціалізаціями?...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Як правильно розраховувати дисконтний множник у ситуації, коли період дисконтування на практиці не дорівнює цілому числу років, або ж майбутні (прогнозовані) доходи генеруються не один раз на рік?}

Дуже часто оцінювачі у своїй практичній діяльності зустрічаються із ситуацією, коли в рамках дохідного методичного підходу доводиться проводити дисконтування не один раз на рік (як правило, по закінченні року), а протягом більш коротких періодів часу (як правило, по закінченні кварталу, місяця чи навіть дня). Не рідкі ситуації, коли і сам період дисконтування не дорівнює цілому числу років. Саме тому постає питання, як правильно розраховувати дисконтний множник у ситуації, коли період дисконтування на практиці не дорівнює цілому числу років, або ж майбутні (прогнозовані) доходи генеруються не один раз на рік?

Найпростішим з усіх можливих способів дисконтування є варіант, коли майбутні (прогнозовані) грошові потоки надходять раз на рік (по завершенню кожного прогнозного року). У такому випадку дисконтний множник буде мати наступний вигляд...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Як правильно визначити (вичленити) вартість земельних поліпшень на забудованій земельній ділянці?}

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, яким виступає нерухоме майно, в рамках порівняльного методичного підходу, як правило, базується на вартості пропозиції 1 кв.м подібного нерухомого майна (земельних поліпшень) в районі розташування об'єкта оцінки. При цьому вартості пропозиції об'єктів-аналогів, як правило, автоматично включають в себе як вартість земельних ділянок, в межах яких знаходиться така нерухомість, так і вартість всіх земельних поліпшень, що входять до складу об'єктів-аналогів.

Іншими словами, представлені вартості пропозиції об'єктів-аналогів відображають переваги місцезнаходження відповідної нерухомості (ринкова вартість земельних ділянок), а також характеризують міру того, наскільки прикладені до землі зусилля, капітал та підприємницька ініціатива збільшили вартість такого майна в цілому (ринкова вартість земельних поліпшень). Як же правильно визначити вартість пропозиції земельних поліпшень без врахування вартості земельної компоненти?...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Як змінюється вартість нерухомості у доларовому та гривневому еквівалентах, коли курс гривні по відношенню до долара США протягом достатньо обмеженого терміну зазнає істотно різких змін?}

У випадку стабільного курсу гривні по відношенню до так званих «твердих» валют (наприклад, долара або євро) ціна нерухомості в гривні визначається через її ціну в іноземній валюті шляхом простого арифметичного множення на курс даної валюти по відношенню до гривні. А як бути в ситуації, коли курс гривні по відношенню до інших валют, наприклад долара США, протягом достатньо обмеженого терміну зазнає істотно різких змін? Як при цьому змінюється вартість нерухомості у доларовому та гривневому еквівалентах?

Дане питання носить абсолютно актуальний характер, приймаючи до уваги достатньо різкі та стрімкі зміни курсу української гривні по відношенню до інших іноземних валют (долар, євро тощо), які мали місце протягом 2008 та 2014 років (спочатку з 5 UAH/USD до 8 UAH/USD – зростання на рівні 60%, а потім з 8 UAH/USD до 12 UAH/USD – зростання на рівні 50% відповідно до попереднього курсу).

Як у такій ситуації змінюється вартість нерухомості у доларовому та гривневому еквівалентах? Очевидно, що технічне переведення «старої» ціни в доларах (тобто тієї, що сформувалася в валюті до різкого зміни курсу) у «нові» гривневі ціни шляхом простого арифметичного множення на «новий» курс гривні по відношенню до долара є завідомо хибним шляхом.

У свою чергу, численні статистичні дослідження ринку нерухомого майна демонструють наступну цікаву динаміку поведінки цін на ринку в умовах швидко зростаючого курсу валюти (зокрема, американського долара)...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

{slider=Надайте, будь ласка, роз'яснення щодо випадків наявності ПДВ у вартості. Як правильно і коли доцільно відображати факт про включення або невключення до вартості суми ПДВ?}

Дане питання достатньо актуальне для багатьох практикуючих оцінювачів, оскільки Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року за №1440 передбачено, що у звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач повинен відображати факт про включення або невключення до ринкової вартості суми податку на додану вартість. Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або невключення до неї суми податку на додану вартість. При цьому умова щодо визначення ринкової вартості з включенням суми податку на додану вартість зазначається у договорі на проведення оцінки майна (пункт 17 Національного стандарту №1).

До того ж, пунктом 34 Національного стандарту №1 визначено, що об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість...

[Завантажити повний текст відповіді...](#)

{/slider}

[Повернутися на початок](#)