

## **ВИТРАТНИЙ ПІДХІД**

### **ДО ОЦІНКИ РУХОМИХ РЕЧЕЙ, ЩО СТАНОВЛЯТЬ КУЛЬТУРНУ ЦІННІСТЬ**

## **СКЛАДАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ**

**Світлана Смольнікова**

Керівник Департаменту оцінки об'єктів культурної спадщини  
(група компаній «Увекон»)

Головний офіс: 01014, м. Київ, вул. Болсуновська, 8

Телефон/факс (044) 502 45 94

E-mail: [smolnikova@uvecon.com](mailto:smolnikova@uvecon.com)

## **Загальні вимоги до застосування підходів оцінки та складання звіту про оцінку регламентуються:**

- ✓ **Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;**
- ✓ **Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (НС1)**



**Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.**

**Вибір бази оцінки передусь укладанню договору на проведення оцінки майна.**

**Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог (НС1, п.11).**



## Види вартості:

**ринкова вартість** - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;

**ліквідаційна вартість** - вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості;

**вартість ліквідації** - вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

**вартість заміщення** - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною;

**вартість відтворення** - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки;

**залишкова вартість заміщення (відтворення)** - вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою));

**спеціальна вартість** - сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки;

**інвестиційна вартість** - вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки;

**вартість у використанні** - вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню;

**оціночна вартість** - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних

## РИНКОВА БАЗА ОЦІНКИ.

- ✓ ринкова вартість - ймовірна сума грошей, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу

## НЕРИНКОВА БАЗА ОЦІНКИ.

- ✓ залишкова вартість заміщення (відтворення);
- ✓ вартість ліквідації;
- ✓ ліквідаційна вартість;
- ✓ інвестиційна вартість;
- ✓ вартість у використанні

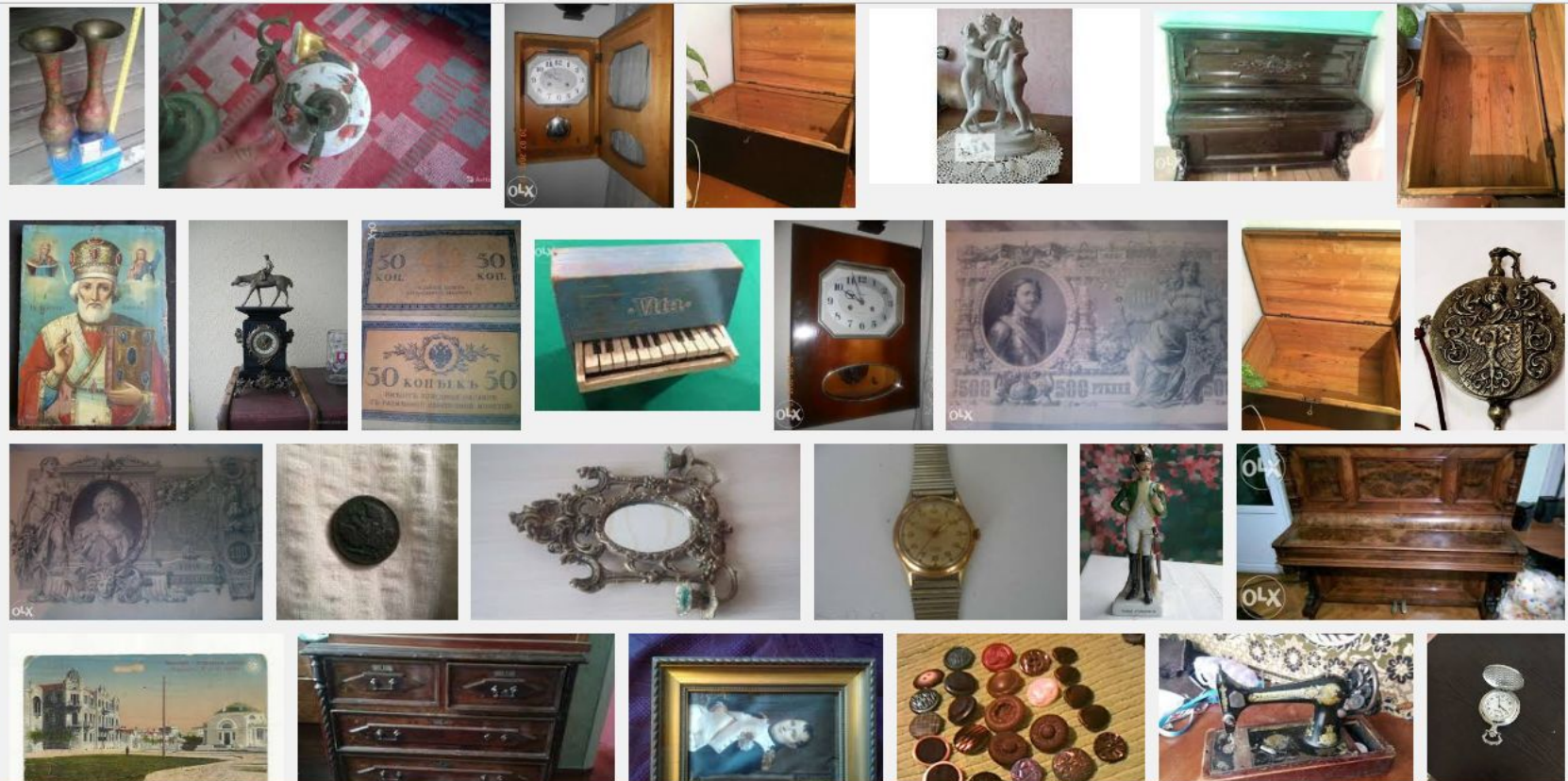
**Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки (НС1, п.20)**

**Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості переважно визначаються на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводиться оцінка.  
(НС1, п.21).**

**Залишкова вартість заміщення (відтворення)** як база оцінки визначається із застосуванням витратного підходу і використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, у тому числі для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його справедливої вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості (НС1, п.22).

# ВИТРАТНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ РУХОМИХ РЕЧЕЙ, ЩО СТАНОВЛЯТЬ КУЛЬТУРНУ ЦІННІСТЬ





**Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення (НС1, п.39).**

## ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ

### Принципи засновані на уявленнях користувача:

- **Принцип корисності** заснований на тому, що об'єкт із більшою корисністю для користувача має і більшу вартість на ринку.
- **Принцип заміщення** дозволяє встановити верхню межу вартості оцінюваного майна. Він полягає в тому, що поінформований покупець в умовах відкритого ринку не заплатить за об'єкт нерухомості більше, ніж за об'єкт, що має таку ж корисність, прибутковість або більше ніж складуть витрати на створення аналогічного об'єкта в прийнятний термін.
- **Принцип очікування** заснований на тому, що на вартість майна впливають вигоди (переваги), що можуть бути отримані у майбутньому від володіння цим об'єктом.

## Принципи, пов'язані з експлуатацією майна:

- **Принцип внеску** заснований на вимірюванні вартості кожного окремого елемента об'єкта, що оцінюється, яка вноситься ним до загальної вартості об'єкта. Враховується вплив як наявності елемента (внеску), так і його відсутності на зміну вартості майна.
- **Принцип граничної продуктивності** полягає у тому, що додаткові грошові внески власника у об'єкт нерухомості будуть супроводжуватися зростанням вартості об'єкта до точки максимальної продуктивності, після чого витрати на створення додаткових покращень не будуть повністю компенсовані збільшенням вартості об'єкта.
- **Принцип збалансованості** побудований на тому, що чим більш гармонійні та збалансовані елементи об'єкта, тим вище його вартість на ринку.

## **Принципи, пов'язані з ринковим середовищем:**

**Ця група принципів дає змогу визначити залежність вартості об'єкта нерухомості від місця його розташування; відповідність нерухомого майна за архітектурним стилем і рівнем зручностей потребам ринку; рівень конкуренції на ринку оцінюваного майна; зміну вартості об'єктів нерухомості під впливом фізичного й морального зносу.**

**Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).**

**Основними методами витратного підходу є:**

- **метод прямого відтворення та**
- **метод заміщення.**

(НС1, п.40)

**Метод прямого відтворення** полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

**Метод заміщення** полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається **залишкова вартість заміщення (відтворення)**

(НС1, п.40)

**Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах (НС1, п.41).**

**Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність, являє собою процес розрахунку вартості речі, для виконання якого крім традиційних знань з оцінки необхідно використання результатів проведених експертиз об'єкту (мистецтвознавчої, технологічної та ін.).**

**При вирішенні питань оцінки рухомих речей, що становлять культурну цінність враховуються такі пов'язані між собою аспекти:**

- ✓ **річ є матеріальним результатом праці людей різноманітних поколінь;**
- ✓ **річ має культурну цінність, отже містить елементи нематеріальних активів.**



**Процедура оцінки рухомих речей, що становлять культурну цінність повинна розпочинатися з ідентифікації та атрибуції об'єкту оцінки.**

**Для встановлення автентичності творів мистецтва/антикваріату та з'ясування їх цінності Оцінювач використовує інформацію мистецтвознавчої експертизи.**

**Процедура оцінки рухомих речей, що становлять культурну цінність повинна розпочинатися з ідентифікації та атрибуції об'єкту оцінки.**

**Для встановлення автентичності творів мистецтва/антикваріату та з'ясування їх цінності Оцінювач використовує інформацію мистецтвознавчої експертизи.**

**Затвердженої на законодавчому рівні методики визначення вартості рухомих речей, що становлять культурну цінність немає.**

**Авторська методика В. Індутного.** Приведена класифікація культурних цінностей; представлений авторський підхід визначення базової вартості і ряду індексів ціннісних характеристик пам'ятників. Наведені приклади розрахунку вартості і оформлення результатів оцінки.

**Авторська методика Е. Жарова.** В основі розрахунків лежить авторський метод визначення базисної вартості об'єкту оцінки, яка коригується рядом коефіцієнтів/критеріїв (всього 21), що враховують ціннісні характеристики об'єкту. Як одиниця базисного активу прийнято золото у ваговій характеристиці.

**Авторська методика В. Архіпова.** Представлена реалізація порівняльного підходу для оцінки живопису.

# ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО СКЛАДАННЯ ЗВІТУ ПРО ОЦІНКУ



## Загальні вимоги до складання звіту про оцінку регламентуються:

- ✓ ст.12 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;
- ✓ п.п.56-61 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»





ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оцінку майна, майнових прав та професійну  
оціночну діяльність в Україні

( Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, N 47, ст.251 )

( Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 898-IV ( [898-15](#) ) від 05.06.2003, ВВР, 2003, N 38, ст.313  
N 980-IV ( [980-15](#) ) від 19.06.2003, ВВР, 2004, N 2, ст.6  
N 1255-IV ( [1255-15](#) ) від 18.11.2003, ВВР, 2004, N 11, ст.140  
N 1378-IV ( [1378-15](#) ) від 11.12.2003, ВВР, 2004, N 15, ст.229  
N 1992-IV ( [1992-15](#) ) від 09.09.2004, ВВР, 2005, N 1, ст.14  
N 2388-VI ( [2388-17](#) ) від 01.07.2010, ВВР, 2010, N 37, ст.496  
N 3205-VI ( [3205-17](#) ) від 07.04.2011, ВВР, 2011, N 41, ст.413  
N 4018-VI ( [4018-17](#) ) від 15.11.2011, ВВР, 2012, N 25, ст.261  
N 4711-VI ( [4711-17](#) ) від 17.05.2012, ВВР, 2013, N 14, ст.89  
N 5410-VI ( [5410-17](#) ) від 02.10.2012, ВВР, 2013, N 42, ст.586  
N 5462-VI ( [5462-17](#) ) від 16.10.2012, ВВР, 2014, N 6-7, ст.80  
N 5492-VI ( [5492-17](#) ) від 20.11.2012, ВВР, 2013, N 51, ст.716  
N 1206-VII ( [1206-18](#) ) від 15.04.2014, ВВР, 2014, N 24, ст.885  
N 1709-VII ( [1709-18](#) ) від 20.10.2014, ВВР, 2015, N 1, ст.2  
N 71-VIII ( [71-19](#) ) від 28.12.2014, ВВР, 2015, N 7-8, N 9, ст.55  
N 848-VIII ( [848-19](#) ) від 26.11.2015, ВВР, 2016, N 3, ст.25 )

Цей Закон визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів

### **Стаття 3. Оцінка майна та майнових прав**

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна.

У випадках проведення незалежної оцінки майна складається *звіт про оцінку майна*.

У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається *акт оцінки майна*.

## **Стаття 12. Звіт про оцінку майна.**

**Звіт про оцінку майна є документом, що**

- містить висновки про вартість майна та**
- підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання відповідно до договору.**

**Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності**



## Стаття 12. Звіт про оцінку майна.

**Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна.**

**Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.**







КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

П О С Т А Н О В А  
від 10 вересня 2003 р. N 1440  
Київ

Про затвердження Національного  
стандарту N 1 "Загальні засади  
оцінки майна і майнових прав"

*{ Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ  
N 231 ( [231-2013-п](#) ) від 04.03.2013 - Постанова  
втратила чинність на підставі Постанови КМ  
N 358 ( [358-2014-п](#) ) від 21.08.2014  
N 146 ( [146-2015-п](#) ) від 25.03.2015  
N 168 ( [168-2015-п](#) ) від 31.03.2015 }*

Відповідно до статті 9 Закону України "Про оцінку майна,  
майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"  
( [2658-14](#) ) Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є:

1. Затвердити Національний стандарт N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" (додається).
2. Уповноважити фонд державного майна надавати роз'яснення щодо застосування національних стандартів.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ **опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;**
- ✓ дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ **дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;**
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ **мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;**
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ **перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;**
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ **перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;**
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ **виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;**
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ **опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;**
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.



## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складення звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ **висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;**
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ **виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;**
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ **письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;**
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проходила оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ **висновок про вартість майна;**
- ✓ додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

## 56. Звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

### Звіт про оцінку майна, що складається у повній формі, повинен містити:

- ✓ опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- ✓ дату оцінки та дату завершення складання звіту, а у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства;
- ✓ мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- ✓ перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка;
- ✓ перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- ✓ виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- ✓ опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;
- ✓ висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ✓ виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна;
- ✓ письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки (у разі неможливості особистого огляду - відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки), дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та оцінки майна і висновку про його вартість;
- ✓ висновок про вартість майна;
- ✓ **додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби - інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.**

## ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ



## Підстави проведення оцінки майна

Відповідно до статті 10 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна проводиться на підставі **договору** між суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання (фізичними особами — суб'єктами підприємницької діяльності, а також юридичними особами незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності) і замовником оцінки.

Також підставою для проведення оцінки може бути ухвала суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна.

## Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

### Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- зазначення майна, що підлягає оцінці;
- мета, з якою проводиться оцінка;
- вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- дата оцінки;
- строк виконання робіт з оцінки майна;
- розмір і порядок оплати робіт;
- права та обов'язки сторін договору;
- умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки,
- інформації, використаної під час її виконання;
- відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

Щодо окремих видів майна чи за домовленістю сторін договору в ньому можуть бути передбачені також інші істотні умови.



**Органом державної влади, що здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є**

**Фонд державного майна України.**

**Громадське регулювання оціночної діяльності в Україні здійснюється саморегульвними організаціями оцінювачів.**



# Фонд державного майна України



УКР

РУС

ENG

ПРО ФОНД

ДІЯЛЬНІСТЬ

ГРОМАДСЬКА ПЛАТФОРМА

ПРЕС-ЦЕНТР



## Апарат Фонду

- Керівництво
- Правила роботи та внутрішнього розпорядку
- Структурні підрозділи

## Регіональні відділення

## Нормативна база

## Регуляторні акти

- Плани підготовки
- Повідомлення про оприлюднення
- Проекти
- Заходи з відстеження
- Відомості про регуляторну діяльність

## Очищення влади

- Нормативні документи
- Заходи ФДМУ
- Перевірка

## Запобігання корупції

- Нормативні документи
- Заходи ФДМУ

## Фінансові ресурси

- Структура та обсяг бюджетних коштів
- Порядок використання бюджетних коштів

## Вакансії та конкурси

- Вакансії
- Конкурси

## Історичні відомості

## Первинна профспілкова організація Фонду

- Нормативна база
- Статутні документи
- Контакти

ФДМУ оголосив конкурс з відбору суб'єктів оціночної

Головний профспілковий орган захищає інтереси держави у суді

## Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

Фонд державного майна України веде **Державний реєстр оцінювачів**, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

**Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності** - суб'єкта господарювання є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна, що в ньому зазначені.

Оцінка майна, яка проведена суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання без чинного сертифіката, є недійсною.

### Оціночна діяльність може здійснюватися у таких формах:

- **практична діяльність** з оцінки майна, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна;
- **консультаційна діяльність**, яка полягає в наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки та (або) іншим особам в усній або письмовій формі;
- **рецензування** звіту про оцінку майна (акта оцінки майна), яке полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, в порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна;
- **методичне забезпечення оцінки** майна, яке полягає в розробленні методичних документів з оцінки майна та наданні роз'яснень щодо їх застосування;
- **навчальна діяльність** оцінювачів, яка полягає в участі у навчальному процесі з професійної підготовки оцінювачів.

## **1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:**

- 1.1 Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- 1.2 Оцінка машин і обладнання.
- 1.3 Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- 1.4 Оцінка літальних апаратів.
- 1.5 Оцінка судноплавних засобів.
- 1.6 Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- 1.7 Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

## **2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв. Цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.**

- 2.1 Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- 2.2 Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

## Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

**Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача** є документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

**Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва** набувають фізичні особи, які мають закінчену вищу освіту, пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року у складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит.

**Кваліфікаційне свідоцтво видається** Фондом державного майна України спільно з навчальним закладом, на базі якого проводилася підготовка та складався кваліфікаційний іспит, на підставі відповідного рішення Екзаменаційної комісії.

# Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

## Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

|   |   |   |
|---|---|---|
| ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА<br>УКРАЇНИ  |   | КОЛЕКТИВНЕ ПІДПРИЄМСТВО<br>"ІНФОРМАЦІЙНО –<br>КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР"<br>УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА<br>ОЦІНЮВАЧІВ   |
| <b>КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО<br/>ОЦІНЮВАЧА</b>   |   |   |
| МФ № <u>738</u>   |   | від „ <u>3</u> ” <u>січня</u> 199 <u>7</u> р.   |
| Засвідчує, що   | <b>Смольнікова Світлана Михайлівна</b>  |   |
|   | успішно склала кваліфікаційний іспит<br>(рішення Екзаменаційної комісії від 21 грудня 1996 р., протокол №21 та від 14 березня 2009 р., протокол №49)<br>та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна:   |   |
|   | <b>„Оцінка об’єктів у матеріальній формі”</b> та спеціалізаціями в межах напрямку:<br>"Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок", "Оцінка машин і обладнання", "Оцінка дорожніх транспортних засобів", "Оцінка літальних апаратів",<br>"Оцінка судноплавних засобів" |   |
| <br>В.о. Голови Фонду державного майна України<br><br>Д.М.Парфененко |   | Директор колективного підприємства „Інформаційно -<br>консультаційний центр” Українського товариства оцінювачів<br><br>Т.В.Крижановська |
| <b>БЕЗСТРОКОВЕ</b>  |   |   |

**Рішення про позбавлення кваліфікаційного свідоцтва (його анулювання) приймається Екзаменаційною комісією з таких підстав:**

- **неодноразове грубе порушення оцінювачем нормативно-правових актів з оцінки майна;**
- **рішення суду за фактами непрофесійної оцінки майна, яка проведена оцінювачем;**
- **наявність у оцінювача непогашеної судимості за корисливі злочини;**
- **з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного свідоцтва;**
- **з'ясування факту порушення оцінювачем обмежень на здійснення оцінки**



# Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

## Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

  
**ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ**  
**СВІДОЦТВО**  
про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 12 квітня 2010 р. № 8177

Видане Смольніковій Світлані Михайлівні на підставі сертифіката від 03.01.1997 № 738, виданого Фондом державного майна України спільно з Українським товариством оцінювачів (навчальний заклад - Міжнародний центр приватизації, інвестицій і менеджменту), кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 12.02.2005 МФ № 3237, виданого Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 19.12.2009 МФ № 7378, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі\*:
  - 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
  - 1.2. Оцінка машин і обладнання.
  - 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
  - 1.4. Оцінка літальних апаратів.
  - 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
  - 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
  - 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.
2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності\*:
  - 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
  - 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

 Заступник Голови Фонду

  
О. Потімков

Непотрібно закреслити:

# Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

## Свідоцтво про підвищення кваліфікації

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

# ПОСВІДЧЕННЯ

про підвищення кваліфікації оцінювача

МФ № 5228 - ПК 03 квітня 2015 р.

Видане Смольнікова Світлана Михайлівна

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацією в межах напрямку:

Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.

*(зазначається необхідне)*

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсне протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова  
Екзаменаційної  
комісії  Ю. Г. Федоренко  
(ініціали, прізвище)

Виконавчий  
віце-президент  
Міжнародного  
інституту бізнесу  Ю. М. Зеленін  
(ініціали, прізвище)

# Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

## Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності

  
ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

**СЕРТИФІКАТ № 9646 110**  
суб'єкта оціночної діяльності  
Дата видачі "31" травня 2010 р.

Виданий Спільному Українсько – Угорському підприємству «УВЕКОН»  
*(назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності)*

Реквізити суб'єкта 01001, м. Київ, вул. Хрещатик, б. 32 – А  
*(місцезнаходження)*

підприємницької діяльності 14298612  
*(ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності за Єдиним державним реєстром підприємств, організацій та установ (ЄДРПОУ))*

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність 1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.  
*(зазначається необхідне)*

Спеціалізації в межах 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок. 1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів. 1.4. Оцінка літальних апаратів. 1.5. Оцінка судноплавних засобів. 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність. 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.

напрямів оцінки 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.  
*(зазначається необхідне)*

Строк дії з "31" травня 2010 р. до "31" травня 2013 р.

Заступник Голови Фонду   Є. М. Григоренко

# Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

## Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”

Стаття 1. Сфера дії Закону

Стаття 2. Законодавство про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність

Стаття 3. Оцінка майна та майнових прав

Стаття 4. Професійна оціночна діяльність

Стаття 5. Суб'єкти оціночної діяльності

Стаття 6. Оцінювач

Стаття 7. Випадки проведення оцінки майна

Стаття 8. Обмеження щодо проведення оцінки майна

Стаття 9. Методичне регулювання оцінки майна

Стаття 10. Підстави проведення оцінки майна

Стаття 11. Договір на проведення оцінки майна

**Стаття 12. Звіт про оцінку майна (акт оцінки майна)**

Стаття 13. Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна)

Стаття 14. Професійна підготовка оцінювачів

# Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

Стаття 15. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

Стаття 16. Порядок прийняття рішення про видачу, позбавлення, зупинення дії кваліфікаційного свідоцтва

Стаття 17. Державний реєстр оцінювачів

Стаття 18. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності

Стаття 19. Порядок видачі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності

Стаття 20. Анулювання сертифіката суб'єкта оціночної діяльності

Стаття 21. Наглядова рада з питань оціночної діяльності

Стаття 22. Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності

Стаття 23. Зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності

Стаття 24. Орган державної влади, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності

Стаття 25. Відповідальність за порушення законодавства про оцінку майна, майнових прав та оціночну діяльність

Стаття 26. Поняття саморегулювальної організації оцінювачів

Стаття 27. Порядок визнання статусу саморегулювальної організації оцінювачів

Стаття 28. Повноваження саморегулювальних організацій оцінювачів

Стаття 29. Права оцінювачів

Стаття 30. Права суб'єктів оціночної діяльності

Стаття 32. Відповідальність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

Стаття 33. Вирішення спорів

<http://zakon.rada.gov.ua/>

zakon5.rada.gov.ua/laws/main/a#Find

 **ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ**  
офіційний веб-портал

Законотворчість України

пошук документів за реквізитами

Головна | Законотворчість | Законодавство | Очищення влади | Міжнародна діяльність | Інформація | Контакти | Ресурси | Новини

- Головна
- Пошук документів
- Найновіші надходження
- Нові надходження
- Популярні документи
- Анотації документів
- Документи за видавниками
- Міжнародні документи
- Первинні законодавчі акти
- Документи комітетів ВР
- Довідкова інформація
- Замовлення надходжень
- Термінологія законодавства

Всі документи "Законодавство України" (станом на 7 лютого 2016 р.) – 211943 документа

**Пошук за реквізитами**

в словах тільки українські (або рос.) літери, мінімальна довжина слова 3 символи...

① Слова

в назві  в тексті  всюди  або  та  ні

① Видавець

① Тип документа

① Дата прийняття   рр.  мм.  дд.

① Номер док-та

① Р.номер Мін'юсту

① Інше  Наявність термінів



## Нормативна база

[Головна](#) > [Нормативна база](#)

Тема на українській мові:

Видавець документа

Усі

Тип документа

Усі

Номер

Дата

з

рррр-мм-дд

по

рррр-мм-дд

[Знайти](#) →

За запитом знайдено об'єктів: 154



Українське Товариство Оцінювачів



☎ 8 044 501-27-76

✉ 01133, м.Київ, вул.Кутузова, 18/7, к. 209

© assetuto@i.kiev.ua



ГЛАВНАЯ

ФОТОГАЛЕРЕЯ

КОНТАКТЫ

» ФОРУМ



- » [О УОО](#)
- » [СТРУКТУРА УОО](#)
- » [СОВЕТ УОО](#)
- » [ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ](#)
- » [КОМИТЕТЫ УОО](#)
- » [ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ](#)
- » [АККРЕДИТАЦИЯ ПРИ УОО](#)
- » [ДОКУМЕНТЫ УОО](#)
- » [РЕЕСТР](#)
- » [ЧЛЕНСТВО В УО](#)
- » [РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ](#)
- » [МЕРОПРИЯТИЯ УТО](#)
- » [РОБОТА НАД ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМ И НОРМАТИВНЫМ АКТОМ](#)
- » [СЕРТИФИКАЦИЯ](#)
- » [ОБУЧЕНИЕ](#)
- » [НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ](#)

ПОМОЩЬ ОЦЕНЩИКАМ

- » [БАЗЫ ДАННЫХ](#)
- » [ИНФОРМЕРИ](#)
- » [ИЗДАНИЯ](#)

- » [ПРОЕКТЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ](#)
- » [МАГАЗИН](#)
- » [СОТРУДНИЧЕСТВО-ПАРТНЕРСТВО](#)

## Нормативни документи

### Кодексы Украины:

[Государственный процессуальный кодекс](#)

[Цивільний процесуальний кодекс](#)

[Земельний Кодекс](#)

### БЮДЖЕТНИЙ КОДЕКС

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2456-17>

### ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС

<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

### Митний кодекс

<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/4495-17>

### Законы Украины:

["Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III](#)

["Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV](#)



## ОСНОВИ ОЦІНКИ

- Закон України №2658-III «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р.
- Закон України №1378 «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р.
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав». Затверджено Постановою КМУ від 10.09.2003 р. №1440
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна». Затверджено Постановою КМУ від 28.10.2004 р. №1442
- Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів». Затверджено Постановою КМУ від 29.11.2006 р. №1655
- Національний стандарт №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності». Затверджено Постановою КМУ від 03.10.2007 р. №1185
- **Методика оцінки майна.** Затверджена Постановою КМУ №1891 від 10.12.2003 р.
- **Методики грошової оцінки пам'яток.** Затверджена Постановою КМУ №1447 від 26.09.2002 р.
- Постанова КМУ №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 р.
- Наказ ФДМУ №100 (74/610) «Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації» від 20.03.березня 1995 р.
- Наказ Держкомзему України №2 від 09.01.2003 р. «Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок»

## ОЦІНКА ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

- Закон України №2163-XII «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 р.
- Закон України №2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.07.1992 р.
- Закон України №1953-III «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р.
- Постанова КМУ №803 «Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності» від 06.07.2007 р.
- 4. Наказ ФДМУ №377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації» від 27.02.2004 р.
- Наказ Міністра оборони України №179 (№709/9308) «Про затвердження Положення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності у випадках відчуження військового майна» від 25.05.2004 р. |

## ОЦІНКА ПРИ ОРЕНДІ

- Закон України №2269-XII «Про оренду державного й комунального майна» від 10.04.1992 р.
- Закон України №161-XIV «Про оренду землі» від 06.10.1998 р.
- Постанова КМУ №786 «Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна» від 04.10.1995 р.
- Постанова КМУ №629 «Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів» від 10.08.1995 р.

## СПЕЦІАЛЬНІ ПИТАННЯ ОЦІНКИ

- Закон України №2654-XII «Про заставу» від 02.10.1992 р.
- Закон України №898-I «Про іпотеку» від 05.06.2003 р.
- Закон України №4038-XII «Про судову експертизу» від 25.02.1994 р.
- Закон України №606-XIV «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 р.
- Постанова КМУ №1360 «Про затвердження Порядку продажу в 2006 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти що підлягають приватизації» від 26.09.2006 р.
- Наказ Мініюсту і ФДМУ №1335/5/1159 «Про затвердження Методики товарознавчої експертизи й оцінки колісних транспортних засобів» від 24.07.2009 р.
- Наказ ФДМУ №105 (№135/8734) «Про затвердження Порядку визначення початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, які підлягають продажу на конкурсах» від 23.01.2004 р.
- Наказ ФДМУ №740 «Про затвердження Методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності» від 25.07.2008 р.

<http://zakon.rada.gov.ua/>

zakon5.rada.gov.ua/laws/main/a#Find

 **ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ**  
офіційний веб-портал

Законотворчість України

пошук документів за реквізитами

Головна | Законотворчість | Законодавство | Очищення влади | Міжнародна діяльність | Інформація | Контакти | Ресурси | Новини

- Головна
- Пошук документів
- Найновіші надходження
- Нові надходження
- Популярні документи
- Анотації документів
- Документи за видавниками
- Міжнародні документи
- Первинні законодавчі акти
- Документи комітетів ВР
- Довідкова інформація
- Замовлення надходжень
- Термінологія законодавства

Всі документи "Законодавство України" (станом на 7 лютого 2016 р.) – 211943 документа

**Пошук за реквізитами**

в словах тільки українські (або рос.) літери, мінімальна довжина слова 3 символи...

① Слова   
 в назві  в тексті  всюди  або  та  ні

① Видавець

① Тип документа

① Дата прийняття   рр.  мм.  дд.

① Номер док-та

① Р.номер Мін'юсту

① Інше  Наявність термінів



## Нормативна база

[Головна](#) > [Нормативна база](#)

Тема на українській мові:

Видавець документа

Усі

Тип документа

Усі

Номер

Дата

з

рррр-мм-дд

по

рррр-мм-дд

[Знайти](#) →

За запитом знайдено об'єктів: 154



Українське Товариство Оцінювачів



☎ 8 044 501-27-76

✉ 01133, м.Київ, вул.Кутузова, 18/7, к. 209

© assetuto@i.kiev.ua



ГЛАВНАЯ

ФОТОГАЛЕРЕЯ

КОНТАКТЫ

» ФОРУМ



- » [О УОО](#)
- » [СТРУКТУРА УОО](#)
- » [СОВЕТ УОО](#)
- » [ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ](#)
- » [КОМИТЕТЫ УОО](#)
- » [ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ](#)
- » [АККРЕДИТАЦИЯ ПРИ УОО](#)
- » [ДОКУМЕНТЫ УОО](#)
- » [РЕЕСТР](#)
- » [ЧЛЕНСТВО В УО](#)
- » [РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ](#)
- » [МЕРОПРИЯТИЯ УТО](#)
- » [РОБОТА НАД ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМ И НОРМАТИВНЫМ АКТОМ](#)
- » [СЕРТИФИКАЦИЯ](#)
- » [ОБУЧЕНИЕ](#)
- » [НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ](#)

ПОМОЩЬ ОЦЕНЩИКАМ

- » [БАЗЫ ДАННЫХ](#)
- » [ИНФОРМЕРИ](#)
- » [ИЗДАНИЯ](#)

- » [ПРОЕКТЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ](#)
- » [МАГАЗИН](#)
- » [СОТРУДНИЧЕСТВО-ПАРТНЕРСТВО](#)

## Нормативни документи

### Кодексы Украины:

[Государственный процессуальный кодекс](#)

[Цивільний процесуальний кодекс](#)

[Земельний Кодекс](#)

### БЮДЖЕТНИЙ КОДЕКС

<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2456-17>

### ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС

<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

### Митний кодекс

<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/4495-17>

### Законы Украины:

["Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III](#)

["Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV](#)

# Міжнародні та національні стандарти оцінки майна



## **Національні стандарти оцінки**

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

## Національні стандарти оцінки (НС)

- ❑ НС 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 рік);
- ❑ НС 2 «Оцінка нерухомого майна» (2004 рік);
- ❑ НС 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» (2006 рік);
- ❑ НС 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» (2007 рік).

## Проект Національних стандартів оцінки

- ❑ НСО 5 «Оцінка машин та обладнання»
- ❑ НСО 6 «Оцінка активів для фінансової звітності»
- ❑ НСО 7 «Оцінка для забезпечення позики»

# Національний стандарт № 1

## “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”

- основні поняття та принципи оцінки
- загальні вимоги до застосування методичних підходів
- бази оцінки та порядок їх визначення
- етапи оцінки та вимоги до звіту про оцінку
- вимоги до рецензування звітів про оцінку

# Національний стандарт № 2

## “Оцінка нерухомого майна”

- спеціальні поняття
- особливості застосування методичних підходів та методів
- особливості оцінки окремих видів нерухомості - земельних ділянок під забудовою або вільних від забудови; сільськогосподарських угідь; земельних ділянок під водоймами; об'єктів незавершеного будівництва

# **Національний стандарт № 3**

## **“Оцінка цілісних майнових комплексів”**

- **спеціальні поняття**
- **особливості застосування методичних підходів та методів**
- **особливості складання звіту**

# Національний стандарт № 4

## “Оцінка майнових прав інтелектуальної власності”

- спеціальні поняття, в т.ч. перелік об'єктів права інтелектуальної власності
- особливості застосування методичних підходів та методів
- особливості деяких етапів проведення оцінки майнових прав інтелектуальної власності та визначення розміру збитків, пов'язаних з неправомірним використанням об'єкта права інтелектуальної власності
- особливості складання та рецензування звіту

## **Міжнародні стандарти оцінки.**

**Міжнародний стандарт оцінки** утворюється шляхом узагальнення національної практики оцінки різних країн. Міжнародний стандарт вбирає у собі правила, які у різних національних стандартах оцінки, здатні, на думку членів Міжнародного комітету з питань стандартам оцінки, в у максимальному ступені відбивати потреби професійного оцінювання майна на міжнародному рівні.





Міжнародні стандарти оцінки 2011 – Переклад з англійської УТО – К.: – Аванпост-Прим, 2012. - 144 с.

Вступ

Основні зміни

Визначення МСО

Принципи МСО

Загальні стандарти

МСО 101 Обсяг робіт

МСО 102 Виконання

МСО 103 Складання звіту

Стандарти оцінки активів

МСО 200 Бізнес та інтереси в бізнесі

МСО 210 Нематеріальні активи

МСО 220 Машини та обладнання

МСО 230 Права в нерухомому майні

Додаток. Майно, що має історичну цінність

МСО 233. Інвестиційна нерухомість у стадії будівництва

МСО 250. Фінансові інструменти

Застосування оцінки

МСО 300. Оцінки для фінансової звітності

Додаток. Нерухоме майно, машини та обладнання в публічному секторі

МСО 310. Оцінка прав у нерухомому майні для забезпечення позики

Алфавітний покажчик

## Нормативно-правове регулювання оцінки та оціночної діяльності

**Міжнародний комітет стандартів оцінки IVSC (International Valuation Standard Committee) об'єднав провідні організації оцінювачів Європи - та Америки: організації 35 країн - дійсних членів і ще 14 країн - в різних інших рангах,**

**Європейська асоціація оцінювачів TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), об'єднала близько 40 професійних структур оцінювачів країн Європи.**

**Міжнародні стандарти та Європейські стандарти розроблено у тісному узгодженні друг з одним. Особливу увагу приділено стандартам і організації оціночної діяльності у Великобританії, в Королівському товаристві фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) як одному з найстаріших світових центрів практичної та методологічної діяльності в галузі оцінки**