

**ЩОДО ВПЛИВУ ОБМЕЖУВАЛЬНИХ УМОВ ТА ПРИПУЩЕНЬ,**

**ЩО РОБЛЯТЬСЯ У ЗВІТІ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА**

*14 листопада 2021 року*

*Фонд державного майна України надав роз'яснення щодо впливу обмежувальних умов та припущень, що робляться у звіті про оцінку майна. На думку регулятора, нехтування обмежувальними умовами, що стосуються використання звітів про оцінку майна, призводить до неправомірного використання таких звітів.*



ФОНД  
ДЕРЖАВНОГО  
МАЙНА  
УКРАЇНИ

Юлія Бе  
Заступниця Го

Щодо впливу обмежувальних умов та припущень,  
що робляться у звіті про оцінку майна



## ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова , 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 285-12-75  
[www.spfu.gov.ua](http://www.spfu.gov.ua) Код ЄДРПОУ 00032945

05.11.2021 № 10-58-26218

**ГО «Всеукраїнська  
асоціація фахівців з оцінки майна»**  
вул. Тимошенко, 21,  
м. Київ, 04207

На № 10/25/01  
від 25.10.2021

Щодо надання роз'яснень

Фонд державного майна України розглянув лист ГО «Всеукраїнська асоціація фахівців оцінки майна» від 25.10.2021 № 10/25/01 щодо обмежувальних умов та припущень, що робляться у звіті про оцінку майна, та повідомляє.

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

Частиною шостою статті 9 Закону визначено, що національні стандарти оцінки майна є обов'язковими для суб'єктів оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна у формі власності та в будь-яких випадках її проведення.



Відповідно до пунктів 37 та 56 Національного стандарту про оцінку майна зазначаються перелік обмежень щодо результатів оцінки.

Слід звернути увагу, що згідно із частиною другою статті 10 Закону про розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється засадах міжнародних стандартів оцінки.

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

З огляду на зазначене необхідність здійснення оцінювачем належних можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати проведення оцінки та використання її результатів, визначених міжнародними, так і міжнародними стандартами.

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

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

Відповідно до статті 11 Закону зазначення майна, що підлягає оцінці, мета, з якою проводиться оцінка, вид вартості майна, метод оцінки





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

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

**Заступник Голови Фонду**



**Юлія Б.**

~~Результати оцінки майна, що є об'єктом оцінки, є приблизними та не повністю відображають реальну ситуацію.~~