

Національні стандарти оцінки.

Оглавление

Національні стандарти оцінки.....	1
Вступ	2
Національний стандарт оцінки 1	2
1. Загальні положення.....	2
2. Загальні економічні поняття та концепції.	3
2.1. Ціна та вартість.....	3
2.2. Ринок	3
2.3. Бази оцінки.....	4
2.3.1. База оцінки Ринкова вартість.	4
2.3.2. Неринкові бази оцінки	5
2.4. Вимоги до оцінювача	5
2.5. Об'єкти оцінки.....	6
2.5.1. Класифікація об'єктів оцінки.	6
2.5.2. Корисність.....	7
2.5.3. Принцип найкращого та найбільш ефективного використання.	7
2.5.4. Зміна вартості у часі. Знос та знецінення об'єкту оцінки.	7
2.5.5. Строк корисної експлуатації	8
2.6. Підходи до оцінки.	9
2.6.1. Порівняльний підхід	9
2.7. Доходний підхід	10
2.7.1. Техніка дисконтування грошових потоків.....	10
2.7.2. Порядок визначення вартості об'єкту доходним підходом.	11
2.8. Витратний підхід.....	12
2.9. Ієрархія підходів до оцінки.	12
3. Порядок проведення оцінки та вимоги до звіту з оцінки.	13

3.1. Завдання на оцінку.	13
3.2. Розкриття необхідної інформації.	13
3.3. Вимоги до звіту про оцінку.	14
4. Рецензування звітів з оцінки.	14

Вступ

Ці стандарти оцінки разом із Міжнародними стандартами оцінки застосовуються на території України під час проведення оцінки у відповідності до Законів України «Про оцінку майна...» та «Про оцінку землі», а також під час проведення експертизи вартості у відповідності до Закону України «Про судову експертизу».

Ці стандарти узгоджують основні положення Міжнародних Стандартів Оцінки (далі – МСО), які видає Міжнародний комітет по стандартам оцінки, із українською нормативною термінологією та розкривають особливості проведення оцінки в Україні відповідно до діючого законодавства.

Ці стандарти враховують вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності щодо визначення справедливої вартості активів та інші вимоги стосовно оцінки активів, яка проводиться із залученням незалежних оцінювачів.

Порушення вимог цих стандартів завдає збитків професійній спільноті та може викликати недовіру користувачів оцінки до оціночних послуг.

Порушення вимог цих стандартів доводиться виключно шляхом рецензування звіту про оцінку.

Порушення вимог цих стандартів може бути підставою для призупинення або заборони професійної оціночної діяльності в Україні.

Справи про порушення стандартів та застосування санкцій щодо порушників розглядає Наглядова Рада з питань оціночної діяльності, що утворюється саморегульовними організаціями оцінювачів із залученням представників органів центральної виконавчої влади, Національного Банку України та інших зацікавлених користувачів оцінки за їх згодою.

Національний стандарт оцінки 1

1. Загальні положення

Оцінка – це процес та результат визначення вартості об’єкту - об’єкту оцінки - на певну дату - дату оцінки - із застосуванням процедур та підходів у відповідності до вимог цих стандартів.

Результатом проведення оцінки майна відповідно до цих стандартів може бути тільки звіт про оцінку. Зміст звіту про оцінку має відповідати вимогам цих стандартів.

Під час формування судження про вартість Оцінювач вивчає наявну ринкову інформацію та інформацію про об’єкт оцінки, включаючи дані спеціальних експертиз (у разі потреби), а також вдається до певних припущень.

Обсяг інформації про об’єкт оцінки, який має надати Оцінювачу Замовник, визначається Оцінювачем.

Припущення – це твердження, які вважаються достовірними без додаткового обґрунтування чи доказів. Вони мають братися до уваги користувачами оцінок для розуміння судження Оцінювача про вартість.

Основні припущення про умови передбачуваної угоди, взаємовідносини та мотивацію сторін угоди формують базу оцінки (див. нижче).

Прикладами інших припущень є

- Припущення про те, що будівництво об'єкту буде завершено (при оцінці об'єктів незавершеного будівництва);
- Припущення про подальше функціонування підприємства без намірів адміністрації припинити функціонування або суттєво скоротити масштаби операцій або, навпаки, припущення про припинення функціонування підприємства.

2. Загальні економічні поняття та концепції.

2.1. Ціна та вартість.

Вартість об'єкту – це визначена Оцінювачем сума грошей, за яку об'єкт може бути проданий за певних припущень стосовно умов угоди, взаємовідносин та мотивації сторін угоди.

Ціна об'єкту – це сума грошей, за яку фактично відбулася угода про обмін об'єкту, або сума грошей, за яку фактично запропонований обмін.

Принципова відмінність терміну «ціна» від терміну «вартість» полягає в тому, що ціна угоди, або пропонування, або запиту стає фактом на момент її оголошення учасниками ринку або укладання угоди, незалежно від того, чи вона оприлюднена, чи ні. Вартість не є фактичною величиною – це судження Оцінювача, який не є учасником ринку. Належність Оцінювача до учасників ринку може викликати сумніви щодо його об'єктивності та неупередженості.

2.2. Ринок

Ринок – це середовище, в якому фізичні та юридичні особи (учасники ринку) можуть обмінюватися товарами, роботами та послугами без надлишкових обмежень та мають доступ до інформації про ціни угод, що відбуваються на цьому ринку.

Ринок характеризується:

- кількістю та обсягами угод (ліквідністю ринка);
- способами дистрибуції товарів робіт послуг;
- географією укладення угод;
- вимогами до учасників ринку, вимогами до сертифікації якості товарів, робіт послуг, витратами на рекламу (плата за вхід на ринок).

Передбачувані продавці та покупці об'єкту оцінки можуть оперувати на декількох ринках. Об'єкт оцінки також може бути в обігу на різних ринках. Під час оцінки необхідно визначити який з ринків є головним або найсприятливішим для об'єкту оцінки та передбачуваної угоди.

Головним вважається ринок, на якому сторони зазвичай укладають передбачувану угоду. У разі відсутності головного ринку, оцінювач має визначити найсприятливіший для сторін передбачуваної угоди ринок, на якому вони максимізують свою вигоду з урахуванням логістичних витрат та витрат, які потрібно понести для потрапляння на ринок.

За стабільних макроекономічних, юридичних, політичних та інших умов функціонування ринку притаманна рівновага попиту та пропозиції, яка характеризується відносно постійними у часі цінами та обсягами торгівлі. Зміна умов функціонування ринку призводить до порушення рівноваги. Порушення рівноваги в бік зростання ринку в залежності від коливань попиту та пропозиції проявляється, як правило, у збільшенні обсягів торгів та/або зростання цін угод. Навпаки, на падаючих ринках, як правило, спостерігається зменшення обсягів торгів та цін угод.

Невизначеність тенденцій ринку та/або його перспектив проявляється у збільшенні різниці між цінами попиту та пропозиції.

Оцінювач під час оцінки має брати до уваги стан, тенденції розвитку ринку, а також очікування та прогнози учасників ринку. Вплив цих тенденцій та очікувань на вартість має бути розкрито у звіті про оцінку.

Якщо оцінка проводиться шляхом порівняння цін на аналогічні об'єкти на інших ринках, які не є для учасників передбачуваної угоди головними або найбільш сприятливими, мають бути зроблені відповідні корегування, які відображають різницю між ринками.

2.3. Бази оцінки

База оцінки – це набір припущень про умови угоди, а також про характеристику сторін угоди та їх мотивацію.

Національні стандарти оцінки визначають основні бази оцінки, у відповідності до МСО як:

- Ринкова вартість

та неринкові бази оцінки:

- Вартість для визначених сторін;
- Індивідуальна вартість.

Вибір бази оцінки залежить від мети її проведення. В деяких випадках база оцінки визначається діючим законодавством. В інших випадках база оцінки визначається за домовленостями Оцінювача та замовника оцінки.

Обрана база оцінки має бути розкрита у звіті про оцінку в спосіб, який не повинен ввести в оману користувачів оцінки.

2.3.1. База оцінки Ринкова вартість.

Ринкова вартість, як визначено в Міжнародних стандартах оцінки, – це визначена Оцінювачем сума грошей, яка відображає найбільш вірогідну ціну продажу об'єкту у звичайній угоді між взаємно незалежними та типово мотивованими учасниками ринку.

Звичайною вважається угода, яка містить типові для визначеного ринку умови щодо строків та способу поставки, строків, способу та валюти оплати, а також взаємних прав та обов'язків сторін.

Взаємно незалежними вважаються сторони, які не мають між собою жодних зв'язків.

Типово мотивованими вважаються сторони які зацікавлені укласти угоду, а також достатньо інформовані про об'єкт угоди та стан ринку, на якому ця угода відбувається. При цьому передбачається відсутність обставин, які б змушували будь яку із сторін укласти угоду.

База оцінки Ринкова вартість передбачає, що об'єкт експонується на ринку в спосіб та протягом періоду, які достатні для ознайомлення з ним якомога більшої кількості потенційних покупців. Передбачається, що період експозиції передуватиме даті оцінки.

Визначення Ринкової вартості не передбачає включення до неї витрат та податкових зобов'язань сторін, що пов'язані із передбачуваною угодою.

Справедлива вартість, як визначена в Міжнародних стандартах фінансової звітності, у більшості випадків співпадає із Ринковою вартістю, як визначена цими та Міжнародними стандартами оцінки.

За умов заборони чинним законодавством ринкового обігу окремих об'єктів, визначення їх ринкової вартості є неможливим.

2.3.2. Неринкові бази оцінки за визначеннями МСО.

Вартість для визначених сторін - це сума грошей, яка відображає найбільш ймовірну ціну угоди між двома визначеними сторонами з урахуванням конкретних обставин та мотивації цих сторін.

Ця база оцінки не вимагає жодних припущень про експонування об'єкту на ринку та про відносини між сторонами.

Вартість для визначених сторін є більш широкою базою оцінки ніж ринкова вартість. В окремому випадку типової мотивації, достатньої експозиції на ринку та взаємної незалежності сторін ці бази оцінки співпадають.

Індивідуальна вартість – це ціна об'єкту, яку формує для себе конкретний учасник ринку з урахуванням індивідуальних поглядів на цінність об'єкту та стан ринку. Різниця між індивідуальною та ринковою вартістю спонукає учасників ринку до відповідних дій.

2.4. Вимоги до оцінювача.

Оцінювач – це фізична особа, яка сертифікована для виконання оцінки у відповідності до діючого законодавством, має досвід оцінки певного типу майнових прав в Україні та виконує оцінки відповідно до цих стандартів або інших загальноновизнаних стандартів оцінки.

Оцінювач під час виконання оцінки повинен демонструвати об'єктивність та неупередженість. Для того, щоб користувачі оцінки мали змогу визначити ступінь неупередженості висновку про вартість, Оцінювач зобов'язаний у звіті про оцінку розкривати інформацію про будь які зв'язки із об'єктом оцінки, сторонами, що мають майнові права на цей об'єкт, замовником оцінки та його діяльність на ринку, на якому визначається вартість.

Оцінювач не повинен діяти в спосіб, який може ввести в оману користувачів оцінки. Це є порушенням вимог до неупередженості та об'єктивності.

Оцінювач зобов'язаний проаналізувати всю доступну ринкову інформацію, яка має відношення до оцінки. Наявність важливої для оцінки ринкової інформації стосовно об'єкту оцінки, яка не прийнята до уваги Оцінювачем під час оцінки, може свідчити про спробу Оцінювача ввести в оману користувачів оцінки, що доводиться шляхом рецензування звіту.

Оцінювач не може робити припущення про гіпотетичні події або обставини, які навряд чи, або взагалі ніколи не можуть бути реалізовані. Такі припущення можуть свідчити про спробу Оцінювача ввести в оману користувачів оцінки, що доводиться шляхом рецензування звіту про оцінку.

Оцінювач має повідомляти замовника та користувачів оцінки про будь яких інших осіб, які допомагали Оцінювачу в оцінці та про ступінь їх допомоги. Оцінювач має отримати згоду замовника оцінки на залучення сторонніх помічників та гарантувати їх неупередженість та об'єктивність.

Досліджуючи об'єкт оцінки Оцінювач зобов'язаний:

1. Визначити описати та класифікувати об'єкт оцінки в спосіб, що виключає неоднозначність;
2. Визначити власника майнових прав, що оцінюються та будь які наявні юридичні обмеження, пов'язані із майновими правами, що оцінюються;
3. Вивчити споживчі характеристики та стан об'єкту на дату оцінки. Якщо це не можливо (наприклад, при проведенні оцінки на певну дату в минулому), або не доцільно, Оцінювач за домовленістю із замовником оцінки може зробити відповідні припущення та розкрити ці припущення в звіті про оцінку;
4. Визначити найкраще та найбільш ефективне використання оцінки (для оцінок на базі ринкової вартості).

2.5. Об'єкти оцінки

Об'єктами оцінки відповідно до цих стандартів є майнові права, включаючи право власності, на речі, цінні папери, об'єкти права інтелектуальної власності, корпоративні права, юридичні особи, цілісні майнові комплекси, а також інші майнові права, що виникають із цивільних договірних та інших відносин, в тому числі права вимоги або права користування землею та природними ресурсами а також будь які інші майнові права, передбачені чинним законодавством.

2.5.1. Класифікація об'єктів оцінки.

Для цілей оцінки об'єкти оцінки класифікуються наступним чином:

- Майнові права на речі, в тому числі майнові права на:
 - Нерухомі речі;
 - Машини, обладнання та устаткування;
 - Транспортні засоби;
 - Інші рухомі речі, включаючи тварин;
 - Рухомі речі, що мають культурну та історичну цінність
- Майнові права, пов'язані із господарською діяльністю, в тому числі:
 - Цілісні майнові комплекси;
 - Корпоративні та інші майнові права щодо юридичних осіб як об'єктів майнових прав;
 - Об'єкти права інтелектуальної власності;
 - Цінні папери

- Права вимоги;
- Інші майнові права, пов'язані із господарською діяльністю

2.5.2. Корисність

Для того, щоб об'єкт став предметом обміну на ринку, він має мати властивості, потрібні потенційним покупцям. Такі властивості прийнято називати корисністю об'єкту.

Корисність – це здатність об'єкту задовольняти потребам його власника, або з точки зору споживання, або з точки зору генерування економічних вигод відповідно до свого первісного призначення.

Подібними називаються об'єкти, які мають однакову корисність.

Одні і ті самі об'єкти можуть по-різному використовуватися власниками. Це не означає, що вони мають різну корисність з точки зору оцінки. З метою уникнення неоднозначності у визначенні корисності для оцінок на базі ринкової вартості вводиться критерій відбору способів користування об'єктом оцінки, який називається принципом найкращого та найбільш ефективного використання.

2.5.3. Принцип найкращого та найбільш ефективного використання.

Оцінки на базі ринкової вартості виконуються за припущення про найкраще та найбільш ефективне використання об'єкту.

Найкращим та найбільш ефективним використанням об'єкту є :

- фізично можливе;
- юридично дозволене;
- фінансово здійснене та
- таке, що максимізує ринкову вартість об'єкту.

2.5.4. Зміна вартості у часі. Знос та знецінення об'єкту оцінки.

Корисність об'єкту з часом, як правило, має тенденцію до погіршення (виключенням, наприклад, є колекційні речі, предмети антикваріату, деякі алкогольні напої). Причинами такого погіршення, може бути фізичне та технологічне старіння, пошкодження речей внаслідок аварій, зміна середовища функціонування об'єкту, зменшення кількості природних ресурсів внаслідок видобутку, скорочення терміну дії договірних відносин, що породжують майнові права, та інші.

Вплив погіршення споживчих якостей об'єкту на його вартість називається зносом об'єкту. В залежності від факторів, що викликають знос його класифікують як:

- Фізичний знос – втрата з часом технічних якостей;
- Технологічний знос втрата технічних та споживчих якостей внаслідок технологічних змін на ринку;
- Зовнішній знос – втрата корисності під впливом економічних, екологічних, юридичних або політичних змін у середовищі функціонування об'єкту оцінки.

Знос може визначатися як в грошовому виразі, так й у відсотках до ціни такого самого нового об'єкту.

Знецінення – це зменшення вартості об'єкту під впливом зовнішніх факторів. Стандарти фінансової звітності вимагають від суб'єктів господарювання тестування активів суб'єкта господарювання на знецінення, якщо є певні ознаки такого явища. Тестування на знецінення може проводитися за участю Оцінювача.

2.5.5. Строк корисної експлуатації

У фінансовій звітності сумарний фізичний та технологічний знос часто характеризують інтегральною характеристикою, зворотною до зносу, яка називається строком корисної експлуатації об'єкту.

Строк корисної експлуатації – це проміжок часу, протягом якого об'єкт здатний зберігати свої споживчі якості та/або генерувати вигоду відповідно до свого первісного призначення.

Залишковий строк корисної експлуатації, це проміжок часу від дати оцінки до дати закінчення передбачуваного строку корисної експлуатації.

В деяких випадках строк корисної експлуатації вимірюється часами роботи пристрою (наприклад, кількістю моточасів роботи двигуна літака), або кількістю одиниць продукції, яку можна виробити із застосуванням об'єкту (наприклад кількістю копій, що можна зробити на копіювальному апараті).

Строк корисної експлуатації речей встановлюється або виробником чи проектантом речі, або шляхом статистичних спостережень за експлуатацією подібних речей. В окремих випадках строк корисної експлуатації речі встановлюється відповідно до законодавства.

Земельна ділянка як річ має необмежений строк корисного використання.

Строк корисної експлуатації майнових прав щодо речі визначається строком корисної експлуатації самої речі, або може визначатися законодавством, договірними чи іншими відносинами, які є підставою для виникнення цих майнових прав. Строк корисної експлуатації інших майнових прав також визначається законодавством або договірними відносинами, які є підставою для виникнення цих прав.

Строки корисної експлуатації можуть переглядатися, як в сторону збільшення так і в сторону зменшення. Наприклад,

- строк корисного використання збільшується, якщо об'єкт зберігає корисність на момент перегляду, наприклад, після проведення відновлювального ремонту;
- строк корисного використання об'єктів, які підлягає перетворенню (реконструкції) вважається закінченим.

Адміністрація суб'єкту господарювання може мати власний погляд на строк корисного використання активів підприємства. Тому встановлення строку корисного використання активів суб'єкту господарювання з метою підготовки фінансової звітності є функцією адміністрації суб'єкту господарювання.

2.6. Підходи до оцінки.

Для визначення вірогідної ціни продажу Оцінювач під час проведення оцінки має моделювати поведінку та способи прийняття рішень учасниками ринку. Існує три загально визнані способи такого моделювання, які получили назву підходів до оцінки. В основу підходів до оцінки покладені закономірності прийняття рішень учасниками ринку, базовані на економічних знаннях та здоровому глузді.

Національні стандарти оцінки визнають три основні підходи до оцінки будь яких об'єктів, що сформульовані в Міжнародних стандарти оцінки:

- Порівняльний підхід;
- Дохідний підхід;
- Витратний підхід.

Застосування цих підходів має особливості в залежності від типів майнових прав. Ці особливості викладені у відповідних розділах цих стандартів.

2.6.1. Порівняльний підхід

В основі порівняльного підходу покладено припущення про те, що вартість об'єкту дорівнює відомій ціні продажу подібного об'єкту на ринку на дату оцінки, якщо умови продажу відповідають обраній базі оцінки.

В залежності від наявності ринкової інформації порівняння може відбуватися шляхом корегування на відмінності об'єкту порівняння від об'єкту оцінки на:

- різниці характеристик подібного об'єкту та об'єкту оцінки;
- різницю в часі з моменту оголошення ціни подібного об'єкту до дати оцінки;
- можливі відмінності оголошеною ціни попиту чи пропонування від ймовірної ціни продажу.
- інші відмінності, суттєві на погляд Оцінювача.

З метою корегування мають бути обрані відмінності тих характеристик об'єкту, які несуть ціноутворюючий характер. Характеристики об'єкту, що не впливають на ціну не потребують корегування.

Задля уникнення суттєвих помилок при корегуванні потрібно обирати об'єкти порівняння, які якомога більш подібні до об'єкту оцінки за ціноутворюючими характеристиками.

Найкращим об'єктом для порівняння з об'єктом оцінки є такий самий (ідентичний) об'єкт. Порівняння з ідентичним об'єктом, про якого відомі ціни продажу на дату оцінки, не потребує жодних корегувань.

Для мінімізації помилок доцільно обирати декілька об'єктів порівняння.

Результатом порівняння можуть бути орієнтири вартості об'єкту оцінки отримані шляхом порівняння із кожним об'єктом порівняння або орієнтири вартості одиничного показника, який обраний для порівняння. Наприклад, один квадратний метр будівлі, або одиниця потужності двигуна, тощо.

Для формування остаточного судження про вартість об'єкту в рамках порівняльного підходу отримані різні орієнтири вартості підлягають узгодженню з урахуванням ступеню надійності ринкової інформації, що була використана та ступеню подібності об'єктів порівняння до об'єктів оцінки.

2.7. Доходний підхід.

В основу доходного підходу покладено припущення про те, що вартість об'єкту дорівнює суми очікуваних майбутніх вигід від його використання.

Для розрахунку вартості в рамках доходного підходу застосовується техніка дисконтування грошових потоків.

2.7.1. Техніка дисконтування грошових потоків.

В загальному випадку вартість в рамках доходного підходу розраховується за формулою дисконтування грошових потоків:

$$S = \sum_{n=1}^N \frac{D_n}{\prod_{j=1}^n (1 + i_j)} - K_0 + P, \text{ де}$$

S – вартість, що розраховується;

n - номер періоду прогнозування;

N - кількість періодів прогнозування (строк прогнозування);

D_n - прогнозований майбутній дохід в n -ий період;

i_j - ставка дисконту для j -го періоду прогнозування;

K_0 - первісні капіталовкладення (у разі потреби);

P – передбачувана постпрогнозна вартість об'єкту.

Строк прогнозування, як правило, обмежується найбільшим із строків:

- строком, за який об'єкт починає за прогнозом приносити прогнозовано сталі доходи, та
- строком відносної (в межах похибки) стабілізації прогнозованої ставки дисконтування.

Строк прогнозування не може перевищувати строк корисної експлуатації об'єкту. Якщо строк прогнозування набагато більше ніж $1/i$, його можна вважати безкінечним.

Період прогнозування (місяць, квартал, рік, тощо) обирається виходячи з прогнозування періодичності та сталості отримання доходів у межах періоду. Якщо дохід у межах обраного періоду поступає рівномірно допускається дисконтування на середину періоду.

У разі припущення про сталість у часі ставки дисконту, формула спрощується:

$$S = \sum_{n=1}^N \frac{D_n}{(1 + i)^n} - K_0 + P,$$

В такому вигляді формула відома під назвою формула дисконтування або непрямой капіталізації.

У припущенні про сталість у часі доходів, відсутності первинних капіталовкладень та безкінечності строку прогнозування, формула спрощується до формули прямої капіталізації:

$$S = \frac{D}{i},$$

яка найбільш поширена в оцінці вартості майнових прав на нерухомі речі. В цьому випадку i називається ставкою капіталізації.

Ще одною найбільш вживаною формулою теорії дисконтування є формула Гордона, яка описує пряму капіталізацію грошового потоку із сталим ростом.

Якщо припустити, що грошовий потік має характер сталого зростання у часі, а саме -

$D_n = D(1+p)^n$, тоді формула прямої капіталізації може бути модифікована:

$$S = \frac{D}{q}, \text{ де } q = \frac{i-p}{1+p}$$

В такому вигляді формула часто застосовується для врахування інфляції у ставці дисконту або врахування прогнозів щодо сталого росту доходів.

Постпрогнозна вартість визначається в залежності від конкретних обставин оцінки. Існує два найбільш поширені способи визначення постпрогносної вартості.

1 спосіб. Якщо період прогнозування співпадає із строком корисного використання, постпрогнозна вартість може бути визначена як поточна вартість ліквідації об'єкту:

$$P = \frac{S_{\text{ліквідації}}}{(1+i)^N}, \text{ де } S_{\text{ліквідації}} - \text{вартість ліквідації, тобто вартість частин об'єкту та вторинних}$$

матеріалів, які можна продати при ліквідації об'єкту.

2 спосіб. Якщо період прогнозування набагато менший строку корисного використання, постпрогнозу вартість можна визначити як поточну вартість капіталізованого доходу в останній прогнозний період:

$$P = \frac{D_N}{i} \cdot \frac{1}{(1+i)^{N+1}}$$

Можуть існувати інші способи визначення постпрогнозої вартості в залежності від конкретної ситуації.

Ставка дисконту або ставка капіталізації відображає уявлення учасників ринку про величину ризику та відповідну доходність об'єкту оцінки.

Особливості визначення ставки дисконту та капіталізації для різних типів майнових прав наведені у відповідних розділах.

2.7.2. Порядок визначення вартості об'єкту доходним підходом.

Для визначення вартості в рамках доходного підходу необхідно:

Визначити строк корисного використання об'єкту.

Зробити прогноз доходів, який може отримати власник майнових прав від об'єкту протягом строку корисного використання, з точки зору їх величини та періодичності отримання.

Обрати прийнятну для розрахунку модель дисконтування

Визначити ставку дисконту або ставку капіталізації.

Провести розрахунки, необхідні для визначення вартості доходним підходом.

Оцінювач під час оцінки може розглядати декілька сценаріїв прогнозу доходів та динаміки ставки дисконту та отримувати відповідні орієнтири вартості. При цьому формування остаточного судження проводиться шляхом узгодження отриманих орієнтирів з урахуванням ймовірності їх реалізації.

Прогноз доходів може бути виконаний з урахуванням інфляції (прогноз на номінальній основі) або без врахування інфляції (прогноз доходів на реальній основі).

Прогноз доходів може враховувати або не враховувати витрати на сплату податку на прибуток (відповідно до податкова та після податкова основа).

Ставка дисконту або капіталізації має бути узгоджена із обраним способом прогнозування доходів.

2.8. Витратний підхід.

В основу витратного підходу до оцінки покладено припущення про те, що вартість об'єкту дорівнює витратам на створення або придбання об'єкту подібного до об'єкту оцінки.

Витрати на створення об'єкту визначаються ринковими цінами на сировину, матеріали, енергію, робочу силу, інші статті витрат, що діють на дату оцінки.

Витрати на створення об'єкту подібного до об'єкту оцінки без врахування ознак зносу та знецінення називають вартістю заміщення об'єкту.

Витрати на створення об'єкту подібного до об'єкту оцінки із врахуванням наявних на дату оцінки ознак зносу та знецінення називають залишковою вартістю заміщення.

У деяких випадках, наприклад для оцінки майнових прав на пам'ятки та об'єкти культурної спадщини вимагається розрахунок витрат на створення такої самої речі.

Витрати на створення ідентичної речі називають вартістю відтворення.

Визначення вартості відтворення або заміщення може здійснюватися на основі відповідної проектно-кошторисної документації або шляхом застосування усереднених показників.

Якщо створення об'єкту потребує суттєвого часу, (наприклад будівництво), вартість відтворення або заміщення розраховується як поточна вартість заміщення або відтворення з урахуванням вартості грошей у часі. При цьому прогнозування розподілу витрат в часі вимагає від оцінювача певних припущень, базованих на звичайній практиці створення подібних об'єктів на ринку.

2.9. Ієрархія підходів до оцінки.

Під час оцінки Оцінювач може використовувати один або декілька підходів в залежності від способу прийняття рішень учасниками ринку, а також наявності та надійності ринкової інформації.

Часто застосування декількох підходів потрібно для перехресної перевірки орієнтирів вартості, отриманих в межах різних підходів.

Міжнародні стандарти фінансової звітності визнають, що для визначення ринкової вартості активів для цілей фінансової звітності порівняльний підхід є найбільш прийнятним.

Для певних типів майна можливе застосування тільки одного підходу до оцінки.

Оцінювач самостійно обирає прийнятні підходи до оцінки. Вибір підходів до оцінки має бути обґрунтований в звіті.

Замовник оцінки має право вимагати виконання оцінки певними підходами.

3. Порядок проведення оцінки та вимоги до звіту з оцінки.

Оцінка проводиться у наступній послідовності:

- Формулювання завдання та підписання договору на проведення оцінки;
- Дослідження об'єкту оцінки;
- Пошук та аналіз наявної ринкової інформації, необхідної для оцінки;
- Виконання необхідних розрахунків;
- Узгодження отриманих орієнтирів вартості та формування остаточного судження про вартість;
- Підготовка звіту про оцінку.

3.1. Завдання на оцінку.

Завдання на оцінку має бути погоджено із замовником оцінки та містить відомості про :

- Об'єкт оцінки;
- Ціль оцінки;
- Дату оцінки;
- замовника оцінки;
- власника об'єкту оцінки;
- обрану базу оцінки;
- обсяг та глибину передбачуваних досліджень;
- стандарти відповідно до яких проводиться оцінка,
- помічників, які Оцінювач планує залучити для проведення оцінки.

3.2. Розкриття необхідної інформації.

Розкриття інформації, передбачене цими стандартами, потрібне для того, щоб користувачі оцінки мали змогу самостійно оцінити ступінь об'єктивності та кваліфікованості оцінювача – виконавця звіту.

Для цього в звіті потрібна бути розкрита наступна інформація про оцінювачей та їх помічників, що брали участь в оцінці:

- ступінь участі кожного виконавця в оцінці;
- інформація про кваліфікацію та досвід проведення подібних оцінок;
- інформація про можливі конфлікти інтересів та зв'язки із майновими правами, що оцінюються, власниками цих майнових прав або їх довіреними особами;
- способу визначення плати за проведену оцінку.

3.3. Вимоги до звіту про оцінку.

Звіт з оцінки поряд з відомостями, які наведені в завданні на оцінку, має містити:

- розкриття інформації, що вимагається цими стандартами;
- обґрунтування вибору підходів до оцінки;
- обґрунтування вибору головного або найсприятливішого ринку (або ринків) та аналіз тенденцій обраного ринку (або ринків);
- аналіз найбільш ефективного та найкращого використання (для оцінок на базі ринкової вартості);
- всі припущення та зібрана оцінювачем інформація, потрібна для розуміння судження про вартість.
- заяву про будь які зв'язки оцінювача із замовником оцінки, власником об'єкту оцінки або об'єктом оцінки.
- інші відомості, які, на думку Оцінювача, потрібні для однозначного розуміння результатів оцінки.

4. Рецензування звітів з оцінки.

Рецензування звіту з оцінки полягає в неупередженому розгляді звіту про оцінку іншим оцінювачем (оцінювачами), що має кваліфікацію, знання та досвід оцінки майнових прав, подібних до тих, що оцінювалися у звіті.

Рецензуванню підлягають як звіти з оцінки так й експертизи вартості, виконані у відповідності до закону про «Судову експертизу».

Рецензування може здійснюватися як індивідуально так й колегіально. У випадку колегіального рецензування всі оцінювачі, що беруть в цьому участь потрібні мати кваліфікацію, знання та досвід оцінки майнових прав, подібних до тих, що оцінювалися у звіті.

Під час рецензування перевірка може підлягати:

- Кваліфікація та досвід оцінювача;
- Відповідність обраної бази оцінки цілі оцінки та об'єкту оцінки;
- Адекватність та раціональність зроблених припущень;

- Правильність застосування обраних підходів до оцінки;
- Достатність зібраної ринкової інформації для формування відповідних суджень;
- Правильність розрахунків.

Обсяг перевірки визначається замовником рецензування за погодженням з рецензентами.

Результатом рецензування є висновок про відповідність звіту заявленим у звіті стандартам з оцінки.

Результат рецензування має бути обґрунтований в рецензії.

Оцінювач, звіт якого рецензується, має право заявити свою згоду або незгоду із складом рецензентів із обґрунтуванням своєї думки. Заява оцінювача робиться до виконання рецензії та є її невід'ємною частиною.

Замовником рецензування може виступити оцінювач та будь які користувачі оцінки.

Рецензуванню підлягає повний оригінальний звіт з оцінки або його копія завірена замовником рецензування, який несе відповідальність за відповідність копії оригіналу звіту.

Рецензування здійснюється на підставі договору, який має містити завдання на рецензування, а саме:

- Особу замовника рецензування;
- Склад рецензентів, погоджений із замовником;
- Відомості про кваліфікацію та досвід рецензентів;
- Обсяг перевірки звіту;
- Заяву рецензентів про можливі конфлікти інтересів, або особливі стосунки із оцінювачами – авторами звіту; об'єктами оцінки, їх власниками, тощо.
- Заяву оцінювача про згоду або незгоду із складом рецензентів.

Рецензія має містити всі відомості, що містить завдання на рецензію, а також результат рецензування із відповідним обґрунтуванням.

Копія звіту, що рецензується є невід'ємною частиною рецензії.