Тема 1 **Теоретичні та правові засади оцінки майна**

Теорія оцінки нерухомості, зокрема земельних ділянок, останнім часом набула розвитку на основі загальноприйнятих підходів оцінки [1-4] та удосконалюється на основі сучасних економічних, технічних наук та правознавства. Оціночною діяльністю займаються фахівці з різною вищою освітою і законодавство не окреслює певних обмежень щодо спеціальності оцінювача за освітою незалежно від напряму та спеціалізації оцінки. Проте для успішної професійної землеоціночної діяльності необхідно володіти базовими знаннями та вміннями з технічних наук, економіки та права, окресленими нижче в навчальному посібнику. Розділ 1. Теоретичні основи оцінки майна та майнових прав Оцінка майна, майнових прав є процесом або результатом оцінки. Коли говорять, що треба виконати оцінку, мова йде про процес, а коли просять надати оцінку – про результат оцінки. Відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна і є результатом практичної діяльності суб’єкта оціночної діяльності. При цьому майном вважаються об’єкти в матеріальній формі такі як: земельні ділянки, будівлі, споруди, машини, обладнання, а також нематеріальні активи, у тому числі права інтелектуальної власності. Майновими правами визначаються будь-які права, пов’язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі складові права власності: право володіння, користування та розпорядження майном, а також інші специфічні права, такі як право на провадження діяльності, використання природних ресурсів, право вимоги та інші. 1.1. Поняття та визначення з оцінки майна Предметом дослідження оцінювача є вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей. Ймовірна сума грошей – це найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. Вартість майна – це основа кількісних співвідношень при еквівалентному обміні. Існує 8 декілька видів вартості, що використовують для різних потреб: ринкова, інвестиційна, ліквідаційна вартість, балансова та інші. Для більшої коректності не рекомендовано використовувати термін «вартість» без визначення виду, найбільше ж поширення має термін «ринкова вартість». Слід розуміти відмінність понять «вартісті», «витрати» та «ціна». Вартість – це міра того, скільки гіпотетичний покупець готовий заплатити за власність, яка оцінюється. Витрати – це міра коштів, які необхідні для створення такого ж об’єкта власності, як оцінюється. Ці витрати можуть бути рівними тій сумі грошей, яку згоден заплатити покупець, але під впливом різних факторів витрати можуть бути більшими або меншими від вартості. Ціна – це історичний факт, який засвідчує, скільки було сплачено або запропоновано за продаж об’єктів. При цьому дані про ціни минулих угод не завжди є обґрунтованою мірою вартості на дату оцінки. За визначенням Податкового кодексу, ринкова ціна – це ціна, за якою товари (роботи, послуги) передаються іншому власнику за умови, що продавець бажає передати такі товари (роботи, послуги), а покупець бажає їх отримати на добровільній основі, обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про такі товари (роботи, послуги), а також ціни, які склалися на ринку ідентичних (а за їх відсутності - однорідних товарів, робіт, послуг) у порівняних економічних умовах. Згідно з Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» об’єкт оцінки – це майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об’єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема об’єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу. Об’єкти оцінки у матеріальній формі – це нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно. Майно – це юридична концепція, що описує всі інтереси, права і вигоди, пов’язані з правом власності. Майно складається із прав власності, що дозволяють власнику отримувати дохід з того, чим він володіє. Слово «майно» може використовуватись щодо нерухомого майна, рухомого майна, бізнесу та фінансових інтересів, зафіксованих, наприклад, цінними паперами. Поділ на рухоме та нерухоме майно відомий ще з часів римського права. Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані: будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що, згі9 дно із законодавством, належить до нерухомого майна. Земля є природною основою нерухомості. Іншими словами нерухоме майно – це земля плюс поліпшення. Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні разом із простіром над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень. Поліпшення земельних ділянок – усе, що створено природою або людиною з метою освоєння земельної ділянки, наприклад, збудовано у населених пунктах. Земельні поліпшення - зміна якісних характеристик земельної ділянки унаслідок розташування в її межах будинків, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також унаслідок господарської діяльності або проведення робіт, результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо). Згідно із Цивільним кодексом України до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни їхнього призначення. До поняття «нерухоме майно», крім землі, входять фізичні об’єкти з фіксованим місцем розташування і все що невід’ємно пов’язано з ними над та під поверхнею землі, а також усі права, вигоди, зобов’язання, обумовлені такою власністю. Ці права відмінні в різних країнах. В Україні вони не розповсюджуються автоматично на надра та корисні копалини. Підприємства відповідно з Українським законодавством визначаються також як нерухоме майно. Необхідно наголосити, що термін «нерухомість» використовують коли мова йде про фізичні параметри, а «нерухоме майно» - коли на перший план виходять права, пов’язані з таким об’єктом. Рухоме майно – це матеріальні об’єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди: машини, обладнання, меблі, інвентар, словом – усе те, що не можна відносити до нерухомого майна. До речі, вмонтовані прилади та устаткування, що забезпечують життєдія10 льність та комфортні умови в будівлях, розглядаються як складова нерухомого майна. Об’єкти оцінки в нематеріальній формі – це такі об’єкти, що не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об’єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси – частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, кредиторська та дебіторська заборгованість тощо, а також інші майнові права. Єдиний (цілісний) майновий комплекс – це об’єкти, сукупність яких дає змогу здійснювати певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи – цехи, виробництва, дільниці тощо, які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об’єкти з подальшим складанням балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні об’єкти господарської діяльності. Бізнес – це певна господарська діяльність, яка провадиться або планується з використанням активів цілісного майнового комплексу. Фінансові інтереси створюються, коли майно виступає забезпеченням випуску цінних паперів та як пайова участь у майні. Вони виникають у результаті юридичного розділення прав власності в нерухомому майні та бізнесі (наприклад, співзасновництво, акції тощо). За видами оцінки майна розрізняють такі напрями та спеціалізації.