

Наталія Олегівна ШТЕЛЬМА

кандидат економічних наук,
старший викладач,
кафедра обліку та економіко-правового забезпечення агропромислового бізнесу,
Тернопільський національний економічний університет

ВИНИКНЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ЕКСПЕРТНО-ОЦІНОЧНОЇ ДІЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

Штельма, Н. О. Виникнення та функціонування експертно-оціночної діяльності в Україні [Текст] / Наталія Олегівна Штельма // Український журнал прикладної економіки. – 2017. – Том 2. – Випуск 1. – С. 146-152. – ISSN 2415-8453.

Анотація

Предметом статті є визначення сутності експертно-оціночної діяльності та обґрунтування її необхідності. Для досягнення визначеної мети у статті використано загальнонаукові і спеціальні методи дослідження, зокрема: аналітичні та логічні узагальнення, системно-структурний аналіз. У ході дослідження була визначена сутність експертно-оціночної діяльності, охарактеризований процес виникнення та запровадження експертно-оціночної діяльності в Україні, окреслені основні проблеми сьогодення.

Ключові слова: *вартість; грошовий потік; дата оцінки; метод оцінки; об'єкти оцінки; оціночні процедури; ринкова вартість; операційні витрати; спеціальна вартість; ціна.*

Nataliia Olehivna SHTELMA

PhD in Economics,
Senior Lecturer,
Department of Accounting and Economic and Legal Support of Agricultural Production,
Ternopil National Economic University

EMERGENCE AND FUNCTIONING OF EXPERT AND EVALUATION ACTIVITY IN UKRAINE

Abstract

The article defines the essence of expert evaluation activities. The process of the emergence and implementation of expert evaluation activity in Ukraine is considered in the research. The essence of the expert and evaluative activity is defined. The processes of the appearance and implementation of expert and evaluative activity in Ukraine is characterised.

Keywords: *cost; cash flow; valuation date; valuation method; valuation objects; valuation procedures; market value; transaction costs; special value; price.*

JEL classification: C13, C18

© Наталія Олегівна Штельма, 2017

ISSN 2415-8453. Український журнал прикладної економіки. 2017 рік. Том 2. Випуск 1.

Вступ

Експертно-оціночна діяльність віддзеркалює стан української економіки разом з усіма її проблемами. На жаль, темпи розвитку економічних відносин, інфраструктури ринку, фінансових механізмів набагато випереджають відповідне законодавство та методичну базу. Тривалий час законодавці ігнорували бурхливий розвиток відносин щодо визначення вартості в процесі приватизації, зокрема на ринку нерухомості та інших сферах. Хоча з прийняттям Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», роль і місце оцінки в правовому полі держави значно зростає. Варто додати, що хвиля недобросовісної оцінки зумовлена й внутрішніми чинниками, зокрема культурою оціночної діяльності, не завжди спостерігається високий професійний рівень оцінювачів. Отже, виникає необхідність у професійній підготовці кваліфікованих кадрів.

Мета статті

Метою статті є визначення сутності експертно-оціночної діяльності, обґрунтування передумов її виникнення та функціонування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження

Рушійною силою появи в Україні незалежної оцінки і розвитку професійної оціночної діяльності став початок приватизаційних процесів, законодавчі основи яких потребували оцінки майна (у т.ч. земельних ділянок). Оцінка землі стала широко затребуваною, оскільки з'явилася необхідність у реалізації заходів земельної реформи, здійсненні примусового відчуження майна за рішенням суду, податкової застави, з'ясування майнових суперечок. Тож можна з упевненістю констатувати, що запровадження єдиного механізму державного і суспільного регулювання оцінки майна та професійної оціночної діяльності є одним із пріоритетних напрямів поліпшення ситуації на ринку землі.

Під оціночною діяльністю розуміють діяльність суб'єктів оціночної діяльності, спрямовану на встановлення відносно об'єктів оцінки ринкової або іншої вартості.

Суб'єктами оціночної діяльності є всі фізичні та юридичні особи, визнані ліцензованими оцінювачами, а також споживачі їх послуг.

Об'єкти оцінки, перераховані в законі, прийнято класифікувати таким чином: рухомі й нерухомі об'єкти, об'єкти інтелектуальної власності, підприємство (бізнес) як об'єкт оцінки. Кожна з перерахованих груп має як загальні принципи, підходи і методи оцінки, так і свої особливості, що залежать від економічних характеристик об'єктів оцінки.

Оцінка об'єктів нерухомості. Найбільш важливим аспектом питання оцінки об'єктів є оцінка земельних ресурсів, яка виконується для визначення ринкової вартості:

- права забудовника земельної ділянки;
- земельної ділянки для розрахунку вартості заставного забезпечення кредиту;
- земельної ділянки для внесення в статутний капітал;
- земельної ділянки як найбільш ймовірної ціни продажу на другорядному ринку.

Практика показує, що найбільш поширеною метою оцінки є перша з вищеперерахованих, коли оцінювач визначає право довгострокової оренди ділянки, яку надають інвестору на певних інвестиційних умовах.

Основна проблема, з якою зустрічається оцінювач: як визначити початкову ціну надання права забудови на інвестиційних торгах за відсутності відкритого ринку землі для забудовників?

Продаж права забудови торкається інтересів трьох основних груп:

- адміністрації регіону України (продавець);
- забудовників, інвесторів (покупець);
- інженерних відомств, що забезпечують функціонування інженерної інфраструктури.

Потрібно зазначити, що остання група надає істотний вплив на кінцеву вартість права забудови земельних ділянок; організації, що входять до цієї групи, визначають «технічні» умови забудовникам, тобто розмір інфраструктури, що є поза ділянкою, будівництво якої забудовник зобов'язаний оплатити або побудувати її самотужки, плату за підключення ділянкових мереж до позаділянкових та ін. Інфраструктурні служби, по суті, є монополістами й здатні диктувати свої умови адміністрації міста й забудовникам.

На сьогодні на практиці діють такі обмеження на здійснення оціночної діяльності:

1. Оцінка об'єкта не може проводитися оцінювачем, якщо він є засновником, власником, акціонером, кредитором, страхувальником або посадовою особою юридичної особи, замовником, фізичною особою, що має майновий інтерес в об'єкті оцінки, чи є близьким родичем вказаних осіб.

2. Не допускається втручання замовника або інших зацікавлених осіб до діяльності оцінювача, якщо це може негативно вплинути на достовірність результатів оцінки.

Закон вимагає незалежної винагороди оцінювача від вказаного ним розміру оцінки. Розмір оплати (винагороди) оцінювачу не може залежати від величини вартості об'єкта оцінки, тобто не може закладатися як відсоток вартості об'єкта оцінки.

Основою для проведення оцінки є договір між оцінювачем і замовником, на який розповсюджуються загальні норми Цивільного кодексу України.

Як правило, договір обов'язково містить:

- точний опис об'єкта із зазначенням його виду;
- тип вартості;
- дані про наявність у оцінювача відповідної ліцензії;
- дані про те, що оцінювач є належним професійним оцінювачем (якщо договір укладає професійний оцінювач);
- суму винагороди оцінювача в грошовому вираженні.

У процесі здійснення своєї діяльності оцінювач має право:

- обирати методи проведення оцінки об'єкта нерухомості відповідно до стандартів і правил проведення оцінки;
 - вимагати від замовника забезпечення доступу до об'єкта оцінки та надання необхідної документації;
 - запитувати в письмовій формі у третіх осіб, разом із органами влади, інформацію, необхідну для проведення оцінки, за винятком відомостей, що належать до державної або комерційної таємниці;
 - залучати на договірній основі до участі в оцінці об'єкта інших фахівців й оцінювачів, за дії (бездіяльність) яких він несе відповідальність.
- Оцінювач зобов'язаний:
- дотримуватися у своїй діяльності вимог законодавства України й принципів етики оцінки об'єктів нерухомості;

-
- забезпечувати збереження документів, які отримує від замовника та третіх осіб під час проведення оцінки, й повернути замовнику отримані від нього документи одночасно з передачею йому звіту про оцінку;
 - повідомити замовнику про неможливість своєї участі у проведенні оцінки об'єкта у випадках, передбачених законодавством, а також у разі виникнення обставин, що перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки;
 - надавати на вимогу замовника документ про освіту, який підтверджує отримання професійних знань у сфері оціночної діяльності;
 - надавати замовнику інформацію про положення, правила, статут, кодекс етики уповноваженого органу саморегулюючої організації, на дійсність акредитації або членство, на які він посилається у своєму звіті, а також надавати на прохання замовника іншу інформацію про вимоги законодавства з оціночної діяльності;
 - ознайомити замовника з ліцензією на здійснення оціночної діяльності;
 - у термін, визначений договором, не розголошувати конфіденційну інформацію, отриману від замовника під час проведення оцінки об'єкта нерухомості, за винятком випадків, передбачених законодавчими актами;
 - зберігати копії складених звітів про оцінку об'єкта нерухомості протягом трьох років.

Загалом оціночна діяльність є невід'ємною частиною ринку фінансових послуг і тісно взаємопов'язана з бухгалтерським обліком, оподаткуванням, статистичним обліком, і тому важливим питанням розвитку оціночної діяльності є як уніфікація понятійного апарату і технології оціночної діяльності з понятійним апаратом, термінологією бухгалтерського первинного обліку, оподаткуванням, так і взаємодія оцінювачів, аудиторів, фінансових консультантів.

Сьогодні в кожній з країн, що входять до IУ8С (Міжнародний комітет зі стандартів оцінювання) і TEGoVa (Європейська група асоціації оцінювачів) існують національні режими регулювання оціночної діяльності. При цьому регулювання оціночної діяльності в США відрізняється від регулювання оцінки у Великобританії або Німеччині.

Основною ознакою, що дозволяє зробити висновок про відповідність національної системи оцінки міжнародним вимогам, є відповідність національної системи стандартів оцінки міжнародним стандартам.

Основними напрямками забезпечення відповідності оцінних робіт України міжнародним вимогам є максимально можливе використання міжнародних стандартів оцінки за розробки вітчизняних стандартів, участь українських відділень міжнародних аудиторських і оцінних компаній у роботі саморегулюючих організацій оцінювачів, реалізація спільних оцінних робіт (зокрема консорціуми оцінювачів).

Основним критерієм цивілізованого розвитку будь-якої професійної діяльності суб'єктів на ринку є наявність, чітка регламентація та досконалість певних професійних норм та правил.

Прийняття Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначило завершення етапу становлення оцінки майна в Україні та перехід до нового етапу побудови якісно іншого методологічного, організаційного та практичного простору оціночної діяльності.

Національний стандарт №1 дав змогу визначити прозорі за своїм змістом норми та правила оціночної діяльності, оцінки майна як науки та практики водночас.

Правильне тлумачення положень Національного стандарту № 1 передусім базується на розумній сутності стандартизації оцінки майна та її системи в Україні,

розгляді структури стандартів у поєднанні з різнобічними напрямками використання її результатів, поєднанні національних стандартів з іншими нормативно-правовими актами, у тому числі з оцінки майна.

Стандартизація оцінки майна є теоретико-методичною основою проведення оцінки майна.

Її основна мета - забезпечення професійної оціночної діяльності практичним механізмом визначення вартості майна і майнових прав для будь-якої мети проведення оцінки та використання її результатів, досягнення уніфікації вимог та високої якості професійних оціночних послуг.

Аналізуючи сучасний стан стандартизації оцінки майна, можна виокремити рівні стандартизації за територіальною та регламентною ознаками.

За територіальною ознакою стандартизація здійснюється на міжнародному (міжнародні стандарти оцінки) мезорегіональному (європейські стандарти оцінки) та національному (національні стандарти оцінки) рівнях.

Особливістю кожного з цих рівнів є ступінь узагальнення основних методичних вимог до проведення оцінки майна, обов'язковості виконання вимог цих стандартів при фактично однаковому розумінні основних принципів оцінки та понять, зокрема, поняття «ринкова вартість».

За регламентною ознакою стандартизація здійснюється на загальному та корпоративному рівнях. При цьому загальний рівень стандартизації відображає змістовну частину методичних вимог до оцінки майна, які за своєю суттю є основними понятійними постулатами оцінки майна.

Загальний рівень стандартизації у поєднанні з її територіальними рівнями фактично становить ядро теоретико-методичних засад оцінки майна.

Національні стандарти оцінки як загальний рівень стандартизації в певній країні представлені «пооб'єктними» національними стандартами, які відображають особливості оцінки певних об'єктів оцінки, та «цільовими» національними стандартами, які регламентують особливості оцінки майна для різних цілей її проведення.

Корпоративний рівень стандартизації поданий у вигляді певних норм професійної оціночної діяльності, що встановлюється національними професійними асоціаціями оцінювачів.

В Україні статус положень (національних стандартів) визначено як основний нормативно-правовий акт з оцінки майна методичного характеру, своєрідну «конституцію» оцінки майна, що може затверджуватися винятково урядом.

В Україні розроблення національних стандартів оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки. Проте національні стандарти оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності.

Інші нормативно-правові акти з оцінки майна, зокрема методики, які затверджуються Урядом, можуть бути тільки результатом реалізації національних стандартів.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Отже, національні стандарти є основними нормативно-правовими актами з оцінки майна, завдяки яким встановлюються вимоги до змісту звітів про оцінку майна та порядку їх рецензування.

Українські оцінювачі при здійсненні практичної діяльності враховують визначальні положення системи Міжнародних, Європейських та вітчизняних стандартів оцінки.

Умовою розвитку оціночної діяльності є також відповідна інфраструктура. Насамперед це підготовка кадрів і організація наукових досліджень у галузі оціночної діяльності. Процес оцінки вартості пов'язаний із проведенням аналізу великої кількості інформації. Основні поточні витрати під час проведення конкретних оцінок пов'язані з пошуком і обробкою різної інформації, необхідної для реалізації мети оцінки. Тому розвиток інформаційного забезпечення роботи оцінювачів є одним із найважливіших чинників успішного розвитку оціночної діяльності. Оцінна діяльність є складовою частиною загального процесу реформування економіки та створення правової держави.

Список літератури

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: закон України від 9.09.2004 р. із змінами і доп. // Інвестгазета. Нормативна база, 2010.-28 червня (№25-26) . – С. 4-11.
2. Положення про порядок роботи комітетів Наглядової ради з питань оціночної діяльності: затв. рішенням Наглядової ради з питань оціночної діяльності від 23.09.2010 р. № 47//Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. – №12. – С. 17-19.
3. Басанцов, І. В. Аудит окремих положень експертно-оціночної діяльності в Україні / І. В. Басанцов, М. Н. Рєзнік //Формування ринкових відносин в Україні. – 2010. – №1. – С. 76-81.
4. Бількіна, О. Основні завдання, які розв'язує оцінювач під час аналізу ринкової ситуації / О. Бількіна, Є. Самсонова // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. – №10. – С. 13-14.
5. Григоренко, Є. Перспективи розвитку оцінюючої діяльності в Україні / Є. Григоренко //Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2011. – №8. – С. 10-18.
6. Драпіковський, О. Вибір найбільш ефективного використання в оцінці нерухомого майна / О. Драпіковський, І. Іванова // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2011. – №4. – С. 58-61.
7. Євтух, О. Вибір методів оцінки ринкової вартості нерухомості / О. Євтух // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. – №6. – С. 8-10.
8. Євтух О. Імовірність в оцінці майна (експертний підхід) / О. Євтух // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2010. – №8. – С. 4-6.
9. Заворотній, Р. І. Нові підходи до визначення вартості джерел фінансування бізнесу / Р. І. Заворотній //Актуальні проблеми економіки. – 2011. – №7. – С. 116-124.
10. Калиніченко, Ю. В. Система принципів оцінювання майна підприємств / Ю. В. Калиніченко, Н. І. Чухрай // Актуальні проблеми економіки. – 2011. – № 9. – С. 135-144.
11. Лейфер, Л. Особливості оцінки вартості акцій за допомогою майнового підходу / Л. Лейфер // Фінансовий ринок України. – 2010. – №3. – С. 23-25.
12. Мамонтова, Н. А. Особливості оцінки вартості компаній в умовах переходу до постіндустріальної економіки / Н. А. Мамонтова // Актуальні проблеми економіки. – 2010. – №2. – С. 9-15.

-
13. Матвеев, В. В. Теоретичні основи управління вартістю суб'єктів господарювання / В. В. Матвеев, О. В. Брезіцька // Формування ринкових відносин в Україні. – 2010. – №1. – С. 171-175.

References

1. Pro otsinku mayna, maynovykh prav ta profesiynu otsinochnu diyal'nist' v Ukraini. (2010). *Investhazeta. Normatyvna baza*, 25-26, 4-11.
2. Polozhennya pro porядok roboty komitetiv Nahlyadovoyi rady z pytan' otsinochnoyi diyal'nosti. (2010). *Derzhavnyy informatsiynnyy byuleten' pro pryvatzatsiyu*, 12, 17-19.
3. Basantsov, I. V. & Ryznyk, M. N. (2010). Audyt okremykh polozhen' ekspertno-otsinochnoyi diyal'nosti v Ukraini. *Formuvannya rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, 1, 76-81.
4. Bil'kina, O. & Samsonova, Ye. (2010). Osnovni zavdannya, yaki rozv'yazuye otsynyuvach pid chas analizu rynkovoyi sytuatsiyi. *Derzhavnyy informatsiynnyy byuleten' pro pryvatzatsiyu*, 10, 13-14.
5. Hryhorenko, Ye. (2010). Perspektyvy rozvytku otsynyuyuchoyi diyal'nosti v Ukraini. *Derzhavnyy informatsiynnyy byuleten' pro pryvatzatsiyu*, 8, 10-18.
6. Drapikovs'kyi, O. & Ivanova, I. (2011). Vybir naybil'sh efektyvnoho vykorystannya v otsyntsi nerukhomoho mayna. *Derzhavnyy informatsiynnyy byuleten' pro pryvatzatsiyu*, 4, 58-61.
7. Yevtukh, O. (2010). Vybir metodiv otsinky rynkovoyi vartosti nerukhomosti. *Derzhavnyy informatsiynnyy byuleten' pro pryvatzatsiyu*, 6, 8-10.
8. Yevtukh O. (2010). Imovirnist' v otsyntsi mayna (ekspertnyy pidkhid). *Derzhavnyy informatsiynnyy byuleten' pro pryvatzatsiyu*, 8, 4-6.
9. Zavorotniy, R. I. (2011). Novi pidkhody do vyznachennya vartosti dzherel finansuvannya biznesu. *Aktual'ni problemy ekonomiky*, 7, 116-124.
10. Kalynichenko, Yu. V. & Chukhray, N. I. (2011). Systema pryntsypiv otsynyuvannya mayna pidpryyemstv. *Aktual'ni problemy ekonomiky*, 9, 135-144.
11. Leyfer, L. (2010). Osoblyvosti otsinky vartosti aktsiy za dopomohoyu maynovoho pidkhodu. *Finansovyy rynok Ukrainy*, 3, 23-25.
12. Mamontova, N. A. (2010). Osoblyvosti otsinky vartosti kompaniy v umovakh perekhodu do postindustrial'noyi ekonomiky. *Aktual'ni problemy ekonomiky*, 2, 9-15.
13. Matvyeyev, V. V. & Brezits'ka, O. V. (2010). Teoretychni osnovy upravlinnya vartistyu sub'yektiv hospodaryuvannya. *Formuvannya rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, 1, 171-175.

Стаття надійшла до редакції 22.03.2017 р.