

ПРОБЛЕМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ МАЙНА

ЄФРЕМОВА Л. В., ЄФРЕМОВ С. Л.

УДК 332.62

Єфремова Л. В., Єфремов С. Л. Проблеми вдосконалення методики та організації проведення оцінки майна

У статті розглядаються питання подальшого розвитку інституту оцінки в Україні в напрямках розвитку і вдосконалення законодавчо-правової та нормативно-довідкової бази ринку оцінних послуг; теорії, методології і практики процесу оцінки різного роду майна; систематизації та створення бази даних оціночної діяльності за родами майна; створення нової інформаційної бази оцінювача.

Ключові слова: оцінна діяльність, майно, майнові права, нерухомість, інформаційна база, методи оцінки.

Бібл.: 8.

Єфремова Людмила Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент, Харківський національний економічний університет (пр. Леніна, 9а, Харків, 61166, Україна)

Єфремов Сергій Леонідович – викладач, Харківський національний економічний університет (пр. Леніна, 9а, Харків, 61166, Україна)

УДК 332.62

UDC 332.62

Єфремова Л. В., Єфремов С. Л. Проблемы совершенствования методики и организации проведения оценки имущества

В статье рассматриваются вопросы дальнейшего развития института оценки в Украине в направлениях развития и совершенствования законодательно-правовой и нормативно-справочной базы рынка оценочных услуг; теории, методологии и практики процесса оценки различного рода имущества; систематизации и создания базы данных оценочной деятельности по родам имущества, создание новой информационной базы оценщика.

Ключевые слова: оценочная деятельность, имущество, имущественные права, недвижимость, информационная база, методы оценки.

Библ.: 8.

Єфремова Людмила Владимировна – кандидат экономических наук, доцент, Харьковский национальный экономический университет (пр. Ленина, 9а, Харьков, 61166, Украина)

Єфремов Сергей Леонидович – преподаватель, Харьковский национальный экономический университет (пр. Ленина, 9а, Харьков, 61166, Украина)

Yefremova L. V., Yefremov S. L. Problems of Improving the Methodology and Organization Assessment of Property

In the article have been investigated problems of further institution evaluation development in Ukraine in directions of development and improvement of the legislative, legal and regulatory framework of reference market evaluation services; Theory, methodology and practice evaluation process different kinds of property, organizing and creating a database assessment activities for families, property, creating new information base appraiser have been discussed.

Key words: evaluation, property, property rights, real estate, information base, evaluation methods.

Bibl.: 8.

Yefremova Lyudmila V. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Kharkiv National University of Economics (pr. Lenina, 9a, Kharkiv, 61166, Ukraine)

Yefremov Sergey L. – Lecturer, Kharkiv National University of Economics (pr. Lenina, 9a, Kharkiv, 61166, Ukraine)

Зростання ринку оцінних послуг вже сьогодні об'єктивно обумовлює необхідність більш фундаментальної розробки і вдосконалення наукових основ, а також методики оцінки майна та майнових прав в ринкових умовах з урахуванням регіональних, специфічних особливостей України і відповідно до міжнародних довідку та стандартів оцінки.

Проведений аналіз існуючої системи оцінки майна і майнових прав дозволяє запропонувати деякі першочергові завдання, рішення яких, на погляд авторів, буде сприяти прискореному розвитку оцінних послуг в Україні.

Подальший розвиток інституту оцінки в Україні повинен здійснюватися в таких напрямках:

- ✦ розвиток і вдосконалення законодавчо-правової та нормативно-довідкової бази ринку оцінних послуг;
- ✦ розвиток і вдосконалення теорії, методології і практики процесу оцінки різного роду майна;
- ✦ комплексна комп'ютеризація процесів оціночної діяльності на базі вдосконалення та розробки економіко-математичних моделей і алгоритмів;
- ✦ підготовка, перепідготовка та підвищення кваліфікації фахівців, розробка та видання нау-

ково-методичної та навчальної літератури з оціночної діяльності;

- ✦ систематизація та створення бази даних оціночної діяльності за родами майна;
- ✦ організація науково-практичних семінарів, конференцій, нарад з актуальних проблем оціночної діяльності.

Ефективне функціонування оцінних структур багато в чому зумовлюється розробленістю законодавчої, правової, нормативної баз оціночної діяльності, які регулюють взаємовідносини учасників процесу оцінки. Так, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», прийнятий у 2001 році, який регулює відносини, пов'язані зі здійсненням оціночної діяльності, став ключовим переломним моментом в практичній роботі фахівців, що займаються оціночною діяльністю в країні [1].

Безперечною заслугою Закону стало визначення положень про методичне регулювання оцінки майна, випадків і обмежень його проведення, набуття права на заняття оціночною діяльністю, саморегулювни організації оцінювачів, а також про державне регулювання оціночної діяльності.

Фактично Закон визнав необхідність розвитку оціночної діяльності як інституту, що підлягає регулюванню. Але разом з тим самого регулювання необхідною мірою він не забезпечує. Окремі положення Закону регулюють цивільно-правові договори між оцінювачем і замовником, що насправді повинно бути, мабуть, предметом розгляду Цивільного Кодексу України.

Встановлюючи обов'язкові випадки проведення оцінки, Закон не визначив процедури подальшого виконання обов'язку в межах яких-небудь параметрів. Залишилося незрозумілим, чи впливає з обов'язковості оцінки вимога, згідно з якою зацікавлені суб'єкти у своїх взаємовідносинах повинні слідувати цій оцінці. Відсутність цих статей стримує розвиток правової бази в цілому, оскільки не забезпечує достатньо ефективного функціонування такої важливої галузі, як оціночна діяльність.

Розглядаючи сучасний стан забезпеченості оціночної діяльності системою стандартів, слід зазначити, що є певний позитивний досвід по розробці та практичному застосуванню національних стандартів оцінки майна, що відповідають міжнародним вимогам. Це Національні стандарти оцінки майна (НС № 1 – 4), затверджені постановами Кабінету Міністрів України з 2003 по 2007 рр. [2 – 5].

Однак, на жаль, введені національні стандарти (у Росії їх понад 40) не охоплюють усіх спектрів оціночної діяльності та не забезпечують вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність». Тому бачиться доцільним розширення переліку стандартів по операціям з майном.

Виходячи з вищевикладеного, слід констатувати ще недосконалу нормативно-правову базу, що регулює діяльність незалежних експертів-оцінювачів.

Розробка якісних і кількісних аспектів теорії та методології оцінки в кінцевому рахунку зумовлює ефективність товарно-грошових відносин і надходжень до бюджету країни. У зв'язку з цим досить актуальною представляється розробка науково обгрунтованої теорії та методики оцінки майна та їх широке впровадження в діяльність незалежних оціночних структур, які покликані забезпечити висококваліфіковану, якісну і кількісну оцінку об'єктів народного господарства.

Методики оцінки повинні включати в себе концепцію одночасної оцінки трьох важливих взаємопов'язаних аспектів: технічного, правового та економічного. Вони мають показувати схему і послідовність поетапної оцінки, вказувати принципи оцінки, починаючи з вивчення технічного, правового стану, розробити правила ідентифікації технічних документів з відповідними показниками, даними та фактами; механізм обліку дефектів, відхилень, а також встановлення правової належності об'єкта.

Таким чином, залежно від класу об'єкта і мети оцінки ці методики дозволять виявити послідовність застосування ефективних методів розрахунку з урахуванням їх пріоритетності, що забезпечить визначення раціональної вартості об'єкта оцінки.

Процес оцінки – логічно обгрунтована і систематизована процедура послідовного вирішення поставлених конкретних завдань з використанням відомих прийомів

і методів оцінки для винесення остаточного судження про вартість. Враховуючи багатокритеріальність, багато-параметричність і обчислювальну складність оцінного процесу, необхідно широке застосування на практиці економіко-математичних методів. Основним напрямком даних досліджень є перехід від прямого розрахунку до вирішення систем рівнянь і нерівностей, а також більш широке застосування нової комп'ютерної технології оцінки замість морально застарілого. Недостатньо виправданого підходу з точки зору інтересів держави і оцінювача. Це зумовлює об'єктивну необхідність розробки і використання сучасної комп'ютерної технології і програмних засобів.

Актуальним завданням у вдосконаленні діяльності оціночних фірм і компаній на сучасному етапі розвитку суспільства є використання нової комп'ютерної технології на базі економіко-математичних моделей задач оцінки майна. Аналіз практичного використання економіко-математичних моделей і алгоритмів задач оцінки майна в процесі оціночної діяльності дозволяє відзначити проблеми в даній сфері, які чекають свого рішення. До таких можна віднести багатокритеріальні моделі задач оцінки майна, зокрема методу порівняння продажів і дохідний метод; єдину методику і алгоритм автоматизації для всіх умов оцінки (оціночних ситуацій); оптимізацію вибору методу оцінки майна; прогнозування грошового потоку з використанням математичних методів прогнозування; різні алгоритми розрахунку грошового потоку, ставок дисконту та коефіцієнта капіталізації; методику ранжирування і порівняння оцінюваних компаній за довільними критеріями; економіко-математичну модель управління вартістю; багатокритеріальну оптимізацію стратегій управління вартістю; аналіз кореляції вартості і базових техніко-економічних показників на основі регресійного аналізу; економіко-математичні моделі оцінки спеціалізованих компаній – банківських, аудиторських, страхових та інших.

Разом з тим необхідно констатувати, що питання автоматизації оціночної діяльності в Україні не отримують достатнього висвітлення в літературі з оцінки вартості. Глибоко не опрацьовані такі питання, як концепція автоматизації, типова структура робочого місця оцінювача. А програмні засоби автоматизації розробляються найчастіше стихійно, без належного теоретичного обгрунтування. Наявні на ринку програмні засоби, за рідкісним винятком, не є універсальними продуктами і призначені, як правило, для автоматизації оцінки окремих видів активів – зазвичай нерухомості, будівель і споруд. У той же час гостро відчувається брак програмних засобів, які забезпечують оцінку компаній, а також окремих видів бізнесу в цілому. При цьому необхідно мати на увазі, що всі програмні продукти повинні бути ліцензійними.

У цілому в країні комп'ютеризація ринку оціночних послуг на базі сучасних економіко-математичних моделей і алгоритмів задач оцінки майна знаходиться в початковій стадії свого розвитку. Відсутні комплексні програмні засоби, що забезпечують автоматизацію виробництва оціночних робіт у діалоговому режимі. Немає єдиної інформаційної бази, а також відповідної технології її збору та обробки, що стримує впровадження у

виробництво найбільш адаптованих до ринкових умов оціночних робіт методами зіставних продажів.

У даний час виникла об'єктивна необхідність невідкладного здійснення комплексу заходів щодо організації підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців у сфері оціночної діяльності. Важливий системний підхід до підготовки фахівців для ринку нерухомості – для надання реального впливу на ринки освітніх послуг нерухомості.

Надзвичайно важливим напрямом у вдосконаленні оціночної діяльності є відкриття і підготовка фахівців нового напрямку для України через бакалаврат, магістратуру та аспірантуру відповідних ВНЗ, тобто професійних оцінювачів, які володіють сучасними методами оцінки відповідно до міжнародних вимог. Особливу увагу необхідно приділяти питанням перепідготовки та підвищення кваліфікації фахівців з урахуванням їх адаптації до сучасних місцевих умов, закордонним, професійним стандартам оцінки та розробки методичних матеріалів, що забезпечують наукову основу оціночної діяльності.

Іншим важливим напрямом вдосконалення оціночної діяльності є розробка і видання навчальної, наукової та методичної літератури на державній мові для кваліфікованої підготовки фахівців. При розробці методичного забезпечення робіт з визначення ринкової вартості майнових і немайнових прав різними способами велика увага має бути приділена методичним питанням оцінки вартості за видами власності. Тобто потрібні методичні вказівки по виконанню розрахунків з оцінки майна за видами власності, за методами розрахунків. Також необхідні розробки по загально визнаній методології розрахунку поправок до вартості об'єктів-аналогів, методиках вибору критерію підбору порівнянних факторів, практичного використання статистичних методів обробки й аналізу вибіркового даних, аналізу отриманої вартості.

Інформаційна база оцінки – основа процесу оцінки ринкової вартості майна. У даний час є ряд структур державних і недержавних, які займаються збором даних по операціях купівлі-продажу об'єктів власності. У цих даних неповні відомості. Вони розрізнені по відомствах і типах. Крім того, ускладнено офіційне отримання інформації з відповідних організацій про об'єкти власності, їх власників і дієздатність громадян, що беруть участь в угодах. Тому актуальним стає питання систематизування та приведення до єдиного стандартизованого порядку і подальшого використання баз даних як обґрунтованої інформації.

Систематизація та створення єдиної бази даних по оціночній діяльності передбачає уніфікацію всіх наявних баз з метою їх практичного використання в повсякденній діяльності оціночних структур. У даний час всі оцінні структури за своїм розсудом створюють бази даних. Склад і структура надання даних різні і мають неповні відомості. У цьому зв'язку їх узагальнення для подальшого практичного використання не представляється можливим. Для вирішення цієї задачі необхідно розробити єдині форми стандартизованого опису даних за класами об'єктів оцінки і узагальнити форми, що до-

зволяють створити єдину інформаційну базу даних по класах об'єктів оцінки, а також з оціночної діяльності оціночних структур в цілому. Це дасть можливість розробити електронну версію бази даних по об'єктах власності із застосуванням єдиної програмної оболонки, що дозволить надалі автоматизувати створення бази даних із застосуванням нових інформаційних технологій. Таким чином, створення єдиної інформаційної бази даних дозволить ефективно використовувати оціночну діяльність по всій країні і підвищити якість оцінних послуг.

З метою обговорення та вироблення певних рішень і рекомендацій з актуальних проблем ринку оціночних послуг вважаємо за доцільне проводити науково-практичні семінари, конференції, наради. Підсумки роботи слід поширювати в засобах масової інформації.

ВИСНОВКИ

З придбанням незалежності в Україні інтенсивно здійснюється поетапне реформування економіки. Проведення її на ринкові механізми господарювання супроводжується становленням і розвитком оціночної діяльності. З'явилися первинний і вторинний ринки майна, продовжують вдосконалюватися, розроблятися і впроваджуватися законодавча і нормативна бази, з'явилися ліцензовані оцінювачі. У країні проводиться певна робота щодо забезпечення цивілізованого розвитку оціночної діяльності і подальшого її вдосконалення. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001р. № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – 252 с.
2. Постанова КМУ України від 10.09.2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» // Сб. нормативних документів. – Харьков : Конус, 2005. – С. 210 – 218.
3. Постанова КМУ України за № 1442 від 28.10.2004 р. «Про затвердження національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» // Сб. нормативних документів. – Харків : Конус, 2005. – С. 218 – 222.
4. **Воротіна Л. І.** Оцінка майна в Україні : монографія. Т. 1. Нерухоме майно / Л. І. Воротіна, В.Є. Воротін, В. Г. Лісняк, В. М. Поліщук. – К. : Вид. Європ.університету, 2005. – 216 с.
5. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монография / Под ред. Н. П. Лебедь – К. : ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 716 с.
6. **Чеботарев Н. Ф.** Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н. Ф. Чеботарев. – М. : Изд.-торговая корпорация «Дашков и К», 2009. – 256 с.
7. <http://an-gorod.com.ua/journal/article/94437.htm>
8. <http://www.real.spb.ru>, <http://www.bsn.ru>