ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«ВСЕУКРАЇНСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ»

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 1 (54) січень-березень 2019

КИЇВ

Редакційна рада

Головний редактор	Драпіковський О.І.
Відповідальний секретар	Крижанівська Т.В.
Члени редакційної ради	Воронін В.О., доктор технічних наук, професор Галасюк В.В., кандидат економічних наук Заяць В.М., доктор економічних наук Кірічек Ю.О., доктор технічних наук, професор Коваль О.В., кандидат економічних наук Маркус Я.І., кандидат технічних наук Огаджанян А.Б. Розенфельд О.І., доктор економічних наук, професор Сімонова Л.М., кандидат технічних наук Шалаєв В.М. Якубовський В.В., доктор технічних наук, професор

Адреса	01133, Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7, офіс 209 e-mail: assetuto@i.kiev.ua
Сайт видання	http: //www.uto.com.ua
Свідоцтво про Державну реєстрацію	друкованого засобу масової інформації – серія КВ №1937 – видане міністерством України у справах преси та інформації 24 квітня 1996 року.
Заснований	квітень 1996 року
Засновник та видавець	Громадська організація “Всеукраїнське об’єднання «Українське товариство оцінювачів» Виходить 4 рази на рік
Мова видання	українська та російська

Редакція може не поділяти думку авторів

© **ВІСНИК ОЦІНКИ**

ЗМІСТ

ЯКОВ МАРКУС - 80 ЛЕТ! 4

ОРГАНІЗАЦІЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Амфитеатров А.Д.
НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УКРАИНЕ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ 5

Сірош Т.О.
РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОЦІНЮВАЧІВ: ДОСВІД ЄВРОПИ 15

Юреня С.П.
РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ: НАСТОЯЩЕЕ И БУДУЩЕЕ ПРОФЕССИЙ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 22

Акулович Д.Р., Шабека В.Л., Юреня С.П.
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ 27

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Огаджанян А.Б.
РОЗВИТОК МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ 30

Драпиковский А. И., Иванова И. Б.
НОРМАТИВНАЯ МОДАЛЬНОСТЬ ОЦЕНИВАНИЯ ПРАВ В НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ 33

Березовская Т.В. Трембовецкая Т.
УБЫТКИ ОТ НАРУШЕНИЯ ПРАВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ 41

Мухін О.О.
ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТІВ З ОЦІНКИ МАЙНА 48

ОГЛЯД ПОДІЙ

О РАЗРАБОТКЕ ЕВРОПЕЙСКИХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА (EBVS). 50

ЯКОВ МАРКУС - 80 ЛЕТ!

Друзья говорят: «Вы мудры, как Сократ!»
Одесситы вторят: «Вы мудрее Сократа стократ!»

Вот уже более четверти века оценочное сообщество поздравляет с Днем рождения Учителя и Наставника, прекрасного Человека с редкой по красоте душой, интеллигентного и толерантного, бесконечно доброго и отзывчивого Друга всех оценщиков Якова Иссаковича Маркуса.

Яков Маркус – один из авторитетных Лидеров оценочной деятельности в Украине: Заслуженный эксперт-оценщик Украинского общества оценщиков, председатель Центрального Экспертного совета Украинского общества оценщиков и Всеукраинской лиги оценщиков земли, кандидат технических наук, член-корреспондент Королевского института сертифицированных оценщиков недвижимости FRICS.

Его лекторское обаяние и педагогический дар – это особое философское отношение и к профессиональному мастерству оценщика, и к ученикам, и к коллегам оценщикам. Он всегда неподалеку, всегда придет на помощь.

Величие Якова Маркуса в невероятном таланте. «Настоящий оценщик международного уровня» - Андрей Артеменков. Оценщик от природы, АРХИТЕКТОР СТОИМОСТИ, он оценивает не только цифрами, но и рифмами. Ему удается писать на понятном всем языке и книги на тему оценки, и юмористические книги.

Яков Исаакович много написал об Одессе. Одесса – это жемчужина Украины. Уникальные, удивительные одесские истории, страницы из жизни, все, что присуще Одессе-Маме и многонациональным одесситам: шарм, юмор, характер, анекдоты, шутки и приколы, афоризмы, перлы собраны, созданы и изданы в юмористических книгах.

ЮБИЛЕЙ Якова Маркуса – это праздник сотен его учеников и коллег в Одессе.

Дорогой, уважаемый и любимый Яков Исаакович, примите искренние поздравления в Год Вашего 80-летнего Юбилея. Спасибо Вам за вашу Любовь к Одессе и одесситам. Желаем Вам творческого долголетия, благополучия, молодости и, конечно же, здоровья. Пусть будущие годы будут такими же яркими, наполненными запоминающимися событиями и счастливыми мгновениям

Жанна Архиповна Козловская

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УКРАИНЕ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

А. Д. Амфитеатров,
председатель Украинского общества оценщиков

Действующая структура рынка оценки в Украине

Законодательное регулирование оценочной деятельности:

- Закон Украины «Про оценку имущества, имущественных прав и профессиональную оценочную деятельность»
- Закон Украины «Про оценку земель»
- Закон Украины «Про Фонд государственного имущества Украины»

Национальные стандарты оценки:

- НСО № 1 «Общие вопросы оценки»
- НСО № 2 «Оценка недвижимого имущества»
- НСО № 3 «Оценка целостных имущественных комплексов»
- НСО № 4 «Оценка имущественных прав интеллектуальной собственности»

Регулятор рынка оценки:

- Фонд государственного имущества Украины

Оценочное сообщество:

Саморегулирующие организации оценщиков

Саморегулируемыми организациями оценщиков являются всеукраинские общественные организации, объединяющие физических лиц, признанных оценщиками в порядке, установленном настоящим Законом, получили свой статус в соответствии с требованиями настоящего Закона и осуществляют полномочия по общественному регулированию оценочной деятельности.

Оценщики

Оценщиками могут быть граждане Украины, иностранцы и лица без гражданства, сдавшие квалификационный экзамен и получили квалификационное свидетельство оценщика в соответствии с требованиями Закона Украины «Про оценку».

Субъекты рынка оценки:

Физические лица - субъекты предпринимательской деятельности, а также юридические лица независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющих хозяйственную деятельность, в составе которых работает хотя бы один оценщик.

Государственное регулирование оценочной деятельности в Украине

Государственное регулирование оценочной деятельности заключается в обеспечении формирования и развития инфраструктуры оценки имущества в Украине, объективности и законности ее проведения, в том числе соответствия оценки имущества нормативно-правовым актам по оценке имущества, внедрение в практику оценочной деятельности международных норм и правил оценки имущества, обеспечении общественных интересов в вопросах оценки имущества, создание конкурентной среды среди субъектов оценочной

деятельности - субъектов хозяйствования и учебных заведений, осуществляющих профессиональную подготовку оценщиков, проведения оценки имущества органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

Органом государственной власти, осуществляющим государственное регулирование оценочной деятельности в Украине, является Фонд государственного имущества Украины.

Фонд осуществляет:

- контроль за соблюдением единства нормативно-правового и организационного обеспечения оценки имущества;
- обеспечение норм и уровня профессиональной подготовки оценщиков и контроль за их соблюдением;
- контроль за выполнением оценщиками и субъектами оценочной деятельности условий осуществления оценочной деятельности;
- организационное обеспечение работы Экзаменационной комиссии;
- выдачу квалификационных свидетельств и сертификатов;
- признание статуса саморегулируемых организаций оценщиков и контроль за соблюдением ими правил общественного регулирования оценки имущества, определенных Законом Украины «Про оценку», обеспечение их широкого привлечения к регулированию оценочной деятельности;
- контроль за соблюдением законодательства субъектами оценочной деятельности и другими субъектами при проведении оценки имущества;
- содействие установлению единых норм и правил оценки имущества в Украине, базирующихся на международных нормах и правилах;
- ведения Государственного реестра оценщиков и Государственный реестр субъектов оценочной деятельности;
- другие направления деятельности для реализации функций государственного регулирования оценочной деятельности.

Саморегулирующие организации оценщиков

Саморегулируемыми организациями оценщиков являются всеукраинские общественные организации, объединяющие физических лиц, признанных оценщиками в порядке, установленном Законом Украины «Про оценку», получили свой статус в соответствии с требованиями Законом Украины «Про оценку» и осуществляют полномочия по общественному регулированию оценочной деятельности.

Образование и порядок деятельности саморегулируемых организаций оценщиков регулируются законодательством об объединении граждан с учетом особенностей, установленных Законом Украины «Про оценку».

Саморегулируемые организации оценщиков являются юридическими лицами, действуют на принципах самоуправления и деятельность которых не имеет целью получение прибыли.

Всеукраинские общественные организации физических лиц, должны соответствовать следующим критериям:

- количественный состав должен насчитывать не менее 250 оценщиков;

- 90 процентов членов ее общего количественного состава должны осуществлять оценочную деятельность в любой форме, определенной статьей 4 Законом Украины «Про оценку», в составе субъектов оценочной деятельности;

- наличие установленной процедуры внутренней сертификации своих членов с целью контроля за качеством оценки имущества, проводимой ими.

Саморегулируемые организации оценщиков осуществляют следующие полномочия по общественному регулированию оценочной деятельности:

- контроль за выполнением положений (национальных стандартов) оценки имущества и других нормативно-правовых актов по оценке имущества, обеспечением надлежащего качества оценки имущества, проводимой оценщиками - ее членами;
- рецензирование отчета об оценке имущества, проводимой оценщиками - членами саморегулируемой организации оценщиков, по требованию других организаций, граждан, юридических лиц в соответствии с требованиями положений (национальных стандартов) оценки имущества и в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков;
- участие в разработке нормативно-правовых актов по оценке имущества;
- участие в профессиональной подготовке оценщиков;
- участие в составе Экзаменационной комиссии;
- защиту своих членов в вопросах судебного и досудебного разрешения споров, связанных с оценкой имущества, в соответствии с законодательством;
- содействие развитию конкуренции среди оценщиков;
- повышение профессионального уровня членов саморегулируемой организации путем внутренней сертификации по процедуре, установленной саморегулируемой организацией;
- содействие развитию информационных технологий в оценке имущества, широкому информированию общества об особенностях ценообразования на имущество и имущественные права;
- установление других требований относительно добросовестного выполнения своими членами оценки имущества, обеспечение выполнения ими требований Закона Украины «Про оценку», нормативно-правовых актов по оценке имущества.

Саморегулируемые организации оценщиков принимают участие в осуществлении государственной регуляторной политики в соответствии с Законом Украины «Об основах государственной регуляторной политики в сфере хозяйственной деятельности».

Профессиональная оценочная деятельность

Профессиональная оценочная деятельность (далее – оценочная деятельность) – деятельность оценщиков и субъектов оценочной деятельности, признанных таковыми в соответствии с положениями Закона Украины «Про оценку», заключается в организационном, методическом и практическом обеспечении проведения оценки имущества, рассмотрении и подготовке выводов относительно стоимости имущества.

Оценочная деятельность может осуществляться в следующих формах:

- практическая деятельность по оценке имущества, заключается в практическом выполнении оценки имущества и всех процедур, связанных с ней, в соответствии с требованиями, установленными нормативно-правовыми актами по оценке имущества;
- консультационная деятельность, которая заключается в предоставлении консультаций по оценке имущества субъектам оценочной деятельности, заказчикам оценки и (или) другим лицам в устной или письменной форме;
- рецензирование отчета об оценке имущества (акта оценки имущества), которое заключается в их критическом рассмотрении и предоставлении выводов относительно их полноты, правильности выполнения и соответствия примененных процедур оценки имущества требованиям нормативно-правовых актов по оценке имущества, в порядке, определенном Закона Украины «Про оценку» и нормативно правовыми актами по оценке имущества;
- методическое обеспечение оценки имущества, которое заключается в разработке методических документов по оценке имущества и предоставлении разъяснений по их применению;

- учебная деятельность оценщиков, которая заключается в участии в учебном процессе по профессиональной подготовке оценщиков.

Практическая деятельность по оценке имущества может осуществляться исключительно субъектами оценочной деятельности, признанными таковыми в соответствии со статьей 5 Закона Украины «О оценку».

Деятельность судебных экспертов, связанная с оценкой имущества, осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренных Законом Украины «О судебной экспертизе», с учетом особенностей, определенных Законом Украины «Про оценку имущества, имущественных прав и профессиональную оценочную деятельность» об методическом регулировании оценки этого имущества. Другие положения этого Закона не распространяются на судебных экспертов.

Право на получение квалификационного свидетельства приобретают физические лица, имеющие законченное высшее образование, прошли обучение по программе базовой подготовки и стажировку в течение одного года в составе субъекта оценочной деятельности вместе с оценщиком, который имеет не менее чем двухлетний опыт практической деятельности по оценке имущества, получили его положительную рекомендацию и успешно сдали квалификационный экзамен.

Квалификационные свидетельства подтверждают профессиональную подготовку оценщика по следующим направлениям оценки имущества в соответствии с программами базовой подготовки:

- оценка объектов в материальной форме;
- оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в том числе прав на объекты интеллектуальной собственности.

Повышение квалификации происходит по направлениям, указанным в квалификационном свидетельстве оценщика, по результатам которой выдается удостоверение о повышении квалификации, которое является неотъемлемой частью квалификационного свидетельства.

Полный сертификат субъекта оценочной деятельности предусматривает выполнение работ по следующим направлениям и специализациям в рамках направлений:

1. Оценка объектов в материальной форме:

1.1. Оценка недвижимого имущества, недвижимости, в том числе экспертная денежная оценка земельных участков;

1.2. Оценка машин и оборудования;

1.3. Оценка дорожных транспортных средств;

1.4. Оценка летательных аппаратов;

1.5. Оценка судоходных средств;

1.7. Оценка движимых вещей, кроме тех, которые относятся к машинам, оборудованию, дорожным транспортным средствам, летательных аппаратов, судоходных средств и тех, представляющих культурную ценность.

2. Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в том числе оценка прав на объекты интеллектуальной собственности.

2.1. Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов (кроме оценки прав на объекты интеллектуальной собственности).

2.2. Оценка прав на объекты интеллектуальной собственности.

Количественные показатели

Количество зарегистрированных оценщиков в государственном реестре – 12 500 человек.

Из них являются членами саморегулируемых организаций оценщиков – 2362 человек.

Саморегулируемые организации оценщиков – 7 организаций;

Количество членов в саморегулируемых организациях оценщиков, с учетом двойного/тройного членства одного человека в нескольких СРО:

1. Общественная организация «Всеукраинское объединение «Украинское общество оценщиков» - 862 членов;
2. Общественная организация «Всеукраинская ассоциация специалистов оценки» - 468 членов;
3. Общественная организация «Союз экспертов Украины» - 245 членов;
4. Общественная организация «Всеукраинский союз экспертов оценщиков» - 308 членов;
5. Общественная организация «Союз оценщиков земли» - 347 членов;
6. Общественная организация «Ассоциация специалистов банковской оценки Украины» - 312 членов;
7. Общественная организация «Всеукраинский союз оценщиков» - 358 членов.

Количество оценщиков, подтвердивших квалификацию и осуществляющих профессиональную деятельность на начало 2019 года – 4 500 человек.

Количество субъектов оценочной деятельности зарегистрированных оценщиков в государственном реестре, около – 3000 физических лиц – субъектов предпринимательской деятельности и юридических лиц, в приблизительном соотношении 50/50.

Концепция Украинского общества оценщиков реформирования оценочной деятельности в Украине

Со времени вступления в 12 июля 2001 года в силу базового Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» прошло восемнадцать лет. Можно констатировать, что за это время осуществлены коренные изменения в формировании инфраструктуры профессиональной оценки в Украине как в организационном, так и в методологическом и практическом аспектах.

Одновременно накоплен значительный объем проблем, решение которых возможно при условии корректировки действующего нормативного поля Украины по вопросам оценки имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности, а также других законодательных актов, являющихся взаимосвязанными и, как показывает опыт, иногда существенно нивелирующими сущность и содержание основного (базового) закона.

Показательными являются многолетние попытки изменить действующее нормативно-правовое поле украинской профессиональной оценочной деятельности с целью внедрить коррупционные схемы организации процесса оценки, ограничить конкуренцию на рынке. Поэтому необходимо проведение реформирования нормативно-правового поля оценочной деятельности с целью установления прозрачных условий для работы и создания действенных механизмов для препятствования лоббирования узколичных интересов.

На наш взгляд, данную проблему необходимо решать поступательно, с учетом характера политических изменений в обществе. Рассмотрим принципы и основные цели, которые должны быть достигнуты в процессе разработки и принятия таких изменений.

Общими целями изменений в законодательство по вопросам оценки имущества и профессиональной оценочной деятельности, на наш взгляд, являются:

- Гармонизация законодательства об оценочной деятельности и других взаимосвязанных актов законодательства, путем одновременного внесения изменений во все законы;
- Предоставление Закону Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» статуса базового, системообразующего закона с целью решения проблем несогласованности полномочий, функций органов государственной власти, осуществляющих государственное регулирование оценочной деятельности, усиление роли и влияния единой системы государственно - общественного регулирования на весь рынок оценки и профессиональной оценочной деятельности;
- Совершенствование структуры, принципов формирования и деятельности, полномочий, функций и требований к участникам рынка профессиональной оценки;
- Обеспечение учета изменений, произошедших в развитии инфраструктуры оценочной деятельности, в процедурах организации контроля за качеством оценки имущества и выполнением требований законодательства;
- Учет существенного прорыва, который состоялся в направлении унификации методических основ оценки имущества, определенных МСО и НСО, другими актами законодательства методического характера;
- Сохранение демократического «духа» базового закона об оценке;
- Недопущение появления в законах и других нормативно-правовых актах коррупционных схем, активное общественное лоббирование качественных изменений нормативно-правового поля;
- Создание действенных механизмов препятствования некачественной работы оценщиков и субъектов оценочной деятельности, стимулов придерживаться профессиональных норм как залога работы на рынке.

Принципы построения изменений в законодательство по вопросам оценки имущества и профессиональной оценочной деятельности:

- Прозрачность механизмов, средств и способов регулирования;
- Унификация требований к субъектам рынка оценочных услуг независимо от типа объекта оценки и сегментов рынка, на которых они действуют;
- Усиление защиты субъектов рынка оценочных услуг, работающих с соблюдением стандартов;
- Гармонизация методического регулирования оценки имущества и имущественных прав с Международными стандартами оценки, повышения статуса Международных стандартов оценки в правовом поле законодательства по вопросам оценки;
- Совершенствование саморегулируемой функции в регулировании профессиональной оценочной деятельности, расширение полномочий саморегулируемых организаций в части контроля над качеством работы оценщиков и субъектов оценочной деятельности;
- Повышение доверия к профессиональной оценке, недопущения недобросовестной конкуренции на рынке оценочных услуг;
- Совершенствование полномочий коллегиальных органов, сохранения их координирующей функции и положительного влияния на организацию функционирования рынка.

Исходя из вышеприведенного, проблемные вопросы законодательного регулирования оценки имущества и профессиональной оценочной деятельности, которые требуют решения, можно объединить в следующие взаимосвязанные блоки: понятийно-терминологический; методологический.

Понятийно-терминологический блок

1) Все понятия в рамках профессиональной оценочной деятельности должны толковаться исключительно в соответствии с Гражданским и другими кодексами, а также в соответствии с Международными стандартами оценки и Национальными стандартами оценки. Это касается и методического регулирования экспертной денежной оценки земельных участков.

2) Предлагается исключить из нормативно-правового поля оценки имущества и профессиональной оценочной деятельности такие понятия как «качественная (некачественная) оценка», «непрофессиональная оценка» и любые другие определения видов оценки, которые не соответствуют указанным выше понятиям и могут нести в себе признаки субъективизма;

3) Предлагается также усовершенствовать определение понятий «имущество», «имущественные права» в законах, исключив возможность двойного толкования или необоснованного разделения целостности объекта оценки, в первую очередь, недвижимости. Целесообразным было бы исключение из Закона Украины «Про оценку земли» механизмов регулирования экспертной денежной оценки земель и перенесения их в базовый Закон Украины «Про оценку».

Методологический блок

Действующий Закон Украины «Про оценку» по характеру является уполномочивающим, а по действию на круг субъектов - специальным, необходимо более подробно формализовать юридическую силу нормативно-правовых актов по оценке имущества и имущественных прав и процедуру методического регулирования оценки.

С этой целью предлагается выстроить соподчинение методического регулирования оценки имущества следующим образом:

1) Предоставить Международным стандартам оценки (МСО) статус основного методического документа, по оценке имущества. При этом, предоставить Законом право вновь созданному Наблюдательному Совету по вопросам оценочной деятельности, согласовывать перевод соответствующей редакции МСО (срок действия аутентичного перевода - к изданию новой редакции МСО в аутентичном переводе);

2) Установить, что в Национальных стандартах оценки (НСО) излагаются те аспекты проведения оценки имущества, которые в МСО недостаточно согласованы с национальным законодательством, или требуют более детального разъяснения вследствие, в частности, стилистических и понятийно-терминологических особенностей МСО по сравнению с национальным законодательством и практикой;

3) Установить, что разъяснения МСО и НСО предоставляются государственным регулятором только после позитивного согласования Наблюдательным советом по вопросам оценочной деятельности;

4) Определить, что методики оценки, методические рекомендации по оценке издаются для случаев проведения нормативной оценки и для случаев организационного регулирования процедур привлечения субъектов оценочной деятельности для проведения независимой оценки.

Для достижения большей публичности в процедурах утверждения (согласования) итогов независимой оценки значимых объектов приватизации, УТО предлагает Фонду

госимущества Украины и его региональным отделениям ввести в практику процедуру открытых слушаний предварительных итогов оценки (при соблюдении режима государственной тайны там, где она есть).

Цель – дать возможность оценщикам и субъекту оценочной деятельности обнародовать принципы, порядок, процедуры определения стоимости объекта приватизации перед широким кругом общественности, услышать мнения, замечания, предложения к предварительным итогам оценки, чтобы в окончательном варианте дать им адекватную оценку. Тем самым государство продемонстрирует прозрачность процесса приватизации, что, на наш взгляд, значительно снизит количество критики в адрес оценщиков, риски дальнейших осложнений при принятии решений, вмешательства правоохранительных органов.

Требования к оценщикам и субъектам оценочной деятельности, защите их прав и усиление ответственности.

1) Действующие требования к оценщикам предлагается дополнить требованием об обязательности членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, причем только в одной по его выбору.

2) Создание действенной системы защиты оценщиков и субъектов оценочной деятельности, но и одновременного повышения их ответственности перед заказчиками и пользователями услуг по оценке, доверия к оценщикам и субъектам оценочной деятельности.

3) Вопрос усиления ответственности оценщиков и субъектов оценочной деятельности предлагается решить следующим образом:

- лишения квалификационного документа оценщика влечет автоматическое исключение оценщика из состава саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он был, и не дает ему права вступления в любой другой организации в течение двух/трех лет с даты лишения;

- возобновления действия квалификационного документа оценщика происходит путем составления письменных тестов и защиты отчетов по специализациям оценки имущества не ранее, чем через два года после даты лишения. При чем данная процедура происходит на базе саморегулируемой организации оценщиков, в которую данное лицо имеет намерение вступить;

саморегулируемые организации оценщиков несут ответственность за качество работы ее членов, в частности путем лишения саморегулируемых организаций оценщиков их статуса;

Правила приобретения знаний и повышения квалификации оценщика.

Предлагается существенно усовершенствовать процедуру получения квалификации оценщика, сделать ее прозрачной и объективной.

В частности:

1. Предусмотреть, что профессиональную подготовку и повышение квалификации оценщиков осуществляют учебные организации, созданные или аккредитованные при одной из саморегулируемых организаций оценщиков (по их выбору), при условии подписания соответствующего договора с Фондом госимущества Украины;

2. Модифицировать многоуровневый способ приобретения квалификации:

По базовой подготовке оценщиков, укрупнить специализации в оценке по направлениям, изменить смысловое наполнение направлений, увеличить количество часов изучения предметов, ввести больше практических занятий с решением примеров и задач, выставить начальные требования к базовым знаниям к лицам, которые хотят получить специальность оценщик.

Текущее наименование направлений с разбивкой на специализации	Предлагаемые изменения направлений с разбивкой на специализации	Примечание
1. Оценка объектов в материальной форме:	1.Оценка объектов в материальной форме:	
1.1. Оценка недвижимого имущества, недвижимости, в том числе экспертная денежная оценка земельных участков;	1.1 Оценка недвижимого имущества	Входит: оценка всех прав на недвижимость и улучшений, связанных с ними
1.2. Оценка машин и оборудования;	1.2 Оценка движимого имущества	Входит: оценка машин и оборудования, дорожных транспортных средств, летательных аппаратов, судоходных средств, движимых вещей (товары в обороте, запасы и т.д)
1.3. Оценка дорожных транспортных средств;	1.3. Оценка дорожных транспортных средств	Вопрос дискутируется в связи с большим количеством оценщиков имеющих только одну специализацию 1.3, рассматриваемых страховых случаев, судебных решений и т.д, когда необходимы более специализированные знания.
1.4. Оценка летательных аппаратов;		
1.5. Оценка судоходных средств;		
1.7. Оценка движимых вещей, кроме тех, которые относятся к машинам, оборудованию, дорожным транспортным средствам, летательных аппаратов, судоходных средств и тех, представляющих культурную ценность.		
2. Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в том числе оценка прав на объекты интеллектуальной собственности	2. Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в том числе оценка прав на объекты интеллектуальной собственности.	Разделение не целесообразно, так как оценка бизнеса и правами, связанных с ним, предполагает наличие знаний у оценщика по проведению оценочных процедур по оценке нематериальных активов, в том числе оценки прав на объекты интеллектуальной собственности.

Текущее наименование направлений с разбивкой на специализации	**Предлагаемые изменения направлений с разбивкой на специализации**	**Примечание**
2.1. Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов (кроме оценки прав на объекты интеллектуальной собственности).		
2.2. Оценка прав на объекты интеллектуальной собственности.		

- ввести прохождение стажировки в течение трех/пяти лет после обучения, сдачи тестовых экзаменов *в электронном виде*, защита самостоятельно выполненных учебных отчетов об оценке;

- ввести повышения квалификации на протяжении каждых трех лет и проводить его аккредитованными учебными заведениями на базе саморегулируемых организаций оценщиков с обсуждением выполненных оценщиком отчетов об оценке или путем накопления определенного числа баллов, присваиваемых за участие в научно-практических, что подтверждается соответствующими свидетельствами участников, на протяжении указанного выше периода. Возможно, целесообразно применить в этом случае позитивный опыт RICS, TIGOVA. При этом существующий порядок повышения квалификации предлагается отменить;

- ввести норму об аннулировании квалификационного свидетельства оценщика (вместо существующей нормы по его приостановлению) в случае непрохождения оценщиком повышения квалификации в установленные сроки по неуважительным причинам.

Порядок создания, полномочия, деятельность и взаимодействие саморегулируемых организаций оценщиков.

В новых условиях требуется существенная доработка процедур предоставления статуса саморегулируемых общественным организациям оценщиков. С одной стороны, на рынке наблюдается усиление процессов специализации оценщиков и субъектов оценочной деятельности, что является объективным процессом. С другой стороны, в силу существования большого количества саморегулируемых организаций «специализированного профиля» при принятии решений методологического порядка по многим разносторонниv вопросаv на заседаниях Наблюдательного совета по вопросам оценочной деятельности «размывается» качество принятия соответствующих решений.

Поэтому предлагается:

- ввести норму «комплексно-квалификационного принципа» формирования саморегулируемых организаций оценщиков путем создания в них соответствующих комиссий по специализациям и направлениям оценки имущества, но все СРО должны быть широкой специализации для получения такого статуса;

- в связи с этим повысить квоту членства для общественной организации, претендующей на получение статуса саморегулируемой, до 500 оценщиков;

- отменить положения о допустимой норме членства в СРО в 10% для лиц, не имеющих квалификации оценщика.

РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ОЦІНЮВАЧІВ: ДОСВІД ЄВРОПИ

Т. О. Сірош,
Управління оцінки та моніторингу застав Департаменту управління ризиками Національного банку України

Ми часто чуємо про те, наскільки сильно впливають на банківський бізнес регулятори, мажоритарні акціонери, аудитори, юристи, органи корпоративного управління. Про оцінювачів говорять менше. При цьому нерухомість та бізнес є ключовими видами застави, під які комерційні банки видають позики по всьому світу. І, погодьтеся, помилка при оцінці ринкової вартості таких застав обходиться дорого для фінансового сектору особливо у разі, якщо позичальник виявляється неплатоспроможним.

Якість роботи компаній, які здійснюють оцінку, напряму впливає на кредитні ризики, банківський капітал, можливість повернути кредит за рахунок застави. В українській практиці ми навіть зустрічалися з такими фактами, коли земля у Полтавській області заставлялася по ціні, ніби вона розташована десь на Манхеттені.

Хто оцінює оцінювачів?

Ключова особливість сектору – діяльність оцінювачів, як правило, регулюється нормами, що прописані поза межами мандату регуляторів фінансових ринків. Так, в Україні оціночна діяльність регулюється Фондом державного майна України, який видає сертифікати для здійснення професійної оціночної діяльності суб’єктам та кваліфікаційні свідоцтва оцінювачам. Національний банк України не має юридичних повноважень втручатися у роботу сертифікованих оцінювачів, незважаючи на спроби запровадити деякі правила, спрямовані на поліпшення якості робіт оцінювачів.

Європейські країни мають різні інституційні механізми для регулювання оціночної діяльності. В деяких країнах це здійснюється саморегульованими асоціаціями (Чорногорія, Румунія), в інших — національними законами (Болгарія, Хорватія, Польща, Іспанія) або міністерствами (Словаччина, Угорщина) шляхом запровадженняпевних правил.

Практика сертифікації оцінювачів також відрізняється — не існує офіційної сертифікаціїв таких країнах, як Угорщина,Чорногорія або Румунія. У Словаччині сертифікація оцінювача здійснюється Міністерством юстиції, а у Сербії — Міністерством фінансів.

В Італії оціночна діяльність не регулюється спеціальним регулятором, однакІталійська банківська асоціаціямає Меморандум про співпрацю з усіма професійними асоціаціями оцінювачів, який визначаєосновні принципи для здійснення оцінки нерухомості з метою передачі її в заставу. Банк Італії не вимагає використання спеціальних методик для оцінювання застави.

А от у Іспанії регулятор фінринку має більше контролю. Що є результатом фінансової кризи та наявності великої кількості саме неякісних звітів оцінювачів.

На Піренейському півострові оцінювачі сертифікуються місцевими саморегульованими організаціями, проте лише спеціалізовані компанії (Sociedadesdetasación) можуть здійснювати оцінку для застави нерухомості суб'єктам фінансового сектору. Причому ці компанії реєструються і контролюються Банком Іспанії. Причинами такого стану речей є негативна практика, а саме:

1) неякісні оцінки (завищені/занижені);
2) доведені злочинні дії оцінювачів;
3) конфлікти інтересів (наприклад, змови зацікавлених банків та оцінювачів);
4) непрозорість ринку.

Практика свідчить, що в деяких європейських країнах оцінка нерухомості і система оподаткування нерухомого майна тісно пов’язані між собою. Так, наприклад, у Греції

державна оцінка вартості нерухомості з метою оподаткування (система об'єктивної оцінки) значно нижча, ніж ринкова вартість. У випадках передачі права власності на майно базою оподаткування є справедлива вартість або вартість, погоджена в договорі, залежно від того, яка з них є вищою.

При цьому орган, що видає ліцензії на здійснення оціночної діяльності, повинен сформулювати чіткі вимоги до програми навчання оцінювача; професійної підготовки та практичної діяльності. Повинні бути встановлені чіткі гарантії для забезпечення незалежної оцінки в процесі андерайтингу.

До речі, у Словаччині регулятор вимагає від банків діяти розсудливо при укладанні угод з оцінювачами, оцінки яких раніше були визнані неякісними. Запровадження таких умов є першим кроком на шляху до впровадження практики створення «білих» та «чорних» списків оцінювачів, які можуть надавати послуги для фінансового сектору. Світовий банк вважає доброю практикою, коли повноваження регулятора дозволяють вести централізований реєстр схвалених оцінювачів та так звані «black-листи» з переліку таких, чия репутація є сумнівною.

Прозорість та наявність баз даних.

Складається враження, що BigData ніби спеціально придумали для застав. Особливо коли пригадуєш багатотомні фоліанти з переліком особливостей того чи іншого об’єкту. До того ж потім необхідно розібратися у місцевості, де розташований об’єкт та специфіці самого об’єкту. Іноді без виїзду на місце та детального аналізу об’єктуусвідомити повну картину неможливо.

Сьогодні більшість європейських країн працюють над створенням повних баз даних всіх об’єктів, що стали предметом застави. Звісно, це залежить від того, наскільки нерухомість є оцифрованою відповідними реєстраторами.

У Сербії процес очолив центральний банк, мотивувавши себе тим, що необхідно якось врегульовувати питання проблемних кредитів. База даних з оцінки нерухомості для іпотечного кредитування почала накопичувати дані про нові видані кредити з травня 2017 року. Доступ до цієї бази отримали як оцінювачі, так і банки.

Є приклади (Україна, Румунія та Хорватія) де подібні бази даних створені за сприяння інших національних інституцій або асоціацій. У цих випадках надзвичайно важливим для таких баз даних є:

а) забезпечення належними умовами діяльності (досвідченими спеціалістами, сучасним обладнанням, програмним забезпеченням та технічним обслуговуванням);

б) забезпечення правами доступу (наприклад, регулятор фінансового ринку повинен мати право на повний або обмежений доступ);

в) підготовка регулярних публічних аналітичних звітів.

Світовий банк у своїх дослідженнях рекомендує підвищувати прозорість ринку нерухомості також шляхом створення системи індексів цін на нерухомість. На думку міжнародних фінансових організацій, актуальність та публікація основних статистичних показників у цій сфері тісно пов’язана з якістю інституцій в країні (такі дані може збирати й систематизувати центральний банк, служба статистики, міністерство економіки тощо). До того ж важливо забезпечити належну ступінь деталізації даних. Індекси повинні охоплювати не тільки сегменти житлового фонду, а також різні види комерційної нерухомості, земельні ділянки. Чітка методика збору даних повинна бути публічною, а періодичність їх збору — регулярною, щомісяця або щокварталу.

В свою чергу переоцінка активів залишається однією з найактуальніших проблем як для банківської системи так і для фінансового сектору вцілому. Як свідчить практика, більшість країн Європейського союзу проблему переоцінки активів вирішують за допомогою таких директивних заходів:

1) збільшення періодичності проведення переоцінки майна за умов негативних тенденцій на ринку нерухомості;

2) створення деталізованих індексів вартості нерухомості на основі національних баз даних, що слугуватимуть орієнтиром для подібного заставного майна;

3) запровадження чітких правил позбавлення ліцензій та санкцій до оцінювачів, які діють недобросовісно;

4) використання диференційованих коефіцієнтів покриття в залежності від географічних регіонів.

Вимоги до професії.

Розглянемо окремі вимоги на прикладі 5 країн ЄС: Іспанії, Італії, Німеччини, Франції, Чехії[1].

В Королівстві Іспанія диплом оцінювача видають університети або місцеві саморегульовані організації оцінювачів. Оціночні компанії, як ми згадували вище, ліцензуються та регулюються Банком Іспанії. При цьому, їх організаційно-правова форма має бути у вигляді товариств з обмеженою відповідальністю зі статутним капіталом не менше ніж 300 тисяч євро. У штаті оціночної компанії повинно бути не менше ніж 10 оцінювачів, при цьому з них не менше ніж 3 оцінювачі мусять працювати на повну ставку. Оціночні компанії повинні мати систему внутрішнього контролю якості та систему страхування професійної відповідальності на суму мінімум 600 тисяч євро, плюс 0,05% від загальної суми оцінювання за попередній рік.

В Італії оцінювачів затверджують суди за заявою від бажаючих здійснювати оцінку. При цьому вимоги щодо спеціальної підготовки чи проходження спеціальних курсів з методології оцінки відсутні, головним є дотримання стандартів оцінки потім, при практичній роботі. Водночас до оцінювачів, які бажають оцінювати майно для кредитних установ, такі вимоги є. Вони сформульовані у документі «Нерухомість: вимоги до знань, навичок і компетенції оцінювача». Сертифікацію таких оцінювачів здійснює організація Cepesa. В рамках Євросоюзу сертифікат, виданий Cepesa, прирівнюється до сертифікату REV, який видає TEGoVA (Європейська група асоціацій оцінювачів).

У Німеччині для оцінювачів в області оцінки заставного майна обов’язковим є атестат (свідоцтво) експерта-оцінювача. Реєстри таких документів ведуть торгово-промислові палати. Окрім знань на іспиті вимагається підтвердження наявності необхідного технічного забезпечення для проведення робіт з оцінки, а також підтвердження особистої матеріальної забезпеченості експерта. Термін дії свідоцтва може бути як обмеженим, так і необмеженим, але автоматично припиняється при досягненні віку 68 років (експерт не може бути молодшим 30 років). Німецькі експерти-оцінювачі складають присягу.

У Франції оцінювачем визначається фахівець, який має необхідні знання, що підтверджуються дипломом або відповідним сертифікатом про набуті знання в області оцінки чи має диплом про вищу освіту і пройшов спеціальні курси перепідготовки в області оцінки. Такий спеціаліст повинен мати практичний досвід роботи з нерухомістю не менше 7 років, в тому числі в сфері оцінки майна протягом 4 останніх років. Окремого іспиту при отриманні атестату оцінювача немає. Оцінювачі можуть також призначатись терміном на один рік апеляційними судами при розгляді судових справ (суди мають затвердженні списки оцінювачів нерухомого майна). А от експерти з оцінки сільськогосподарських земель і лісів повинні складати у П’ятій республіці спеціальний державний іспит.

У Чехії є дві категорії оцінювачів: ті, що сертифіковані Чеською Палатою оцінки майна (СКОМ) та оцінювачі – судові експерти, які сертифікуються судами. СКОМ є засновником Інституту оцінки майна (ІОМ) та Палати сертифікації оцінювачів (ПСО). От якраз оцінювачі, які акредитовані ІОМ, оцінюють майно для банківських та державних

[1] http://www.afo.com.ua/uk/news/

установ.ПСО після складання відповідного екзамену видає сертифікати оцінювачів за спеціалізаціями: оцінка нерухомості; оцінка підприємств; оцінка майна в матеріальній формі; оцінка машин, обладнання, технологічних ліній; оцінка нематеріальних активів. При цьому вимог щодо базової вищої освіти немає. Судові експерти – оцінювачі реєструються в обласних судах і призначаються для проведення оцінки Міністерством юстиції Чехії чи головою обласного суду.

Регулювання оціночної діяльності

Стандарти звітування приблизно однакові в усіх європейських країнах, оскільки відповідають Європейським Стандартам оцінки. А от регулювання оціночної діяльності варіюється. Розглянемо на прикладі тих же 5 країн[2].

У Королівстві Іспанія регулюється діяльність не оцінювачів окремо, а оціночних компаній. Регулятором оцінки виступає Банк Іспанії, який регулює оцінку для цілей: страхування, іпотечного кредитування, випуску цінних паперів, оцінки активів страхових компаній, фондів інвестування в нерухомість та пенсійних фондів, оцінки земель для викупу. Для решти цілей (зокрема для бухгалтерської та фінансової звітності), оцінка здійснюються поза рамками вимог Банку Іспанії, але з дотриманням вимог Міжнародних стандартів оцінки).

В Італії оціночна діяльність не регулюється спеціальним регулятором. Італійська асоціація банкірів укладає меморандум про співпрацю з усіма професійними асоціаціями оцінювачів, який визначає основні Принципи оцінки майна для застави.

У Федеративній Республіці Німеччина регулювання оцінки відноситься до містобудівного законодавства. Процес контролює Федеральне міністерство транспорту, будівництва і розвитку міст. До процесу оціночної діяльності в Німеччині пред'являються вимоги, які вказані у постанові Парламенту «Про оцінкумайна».

У Французькій Республіці за оціночною діяльністю відсутній контроль як з боку державних органів, так і з боку саморегульованих професійних організацій оцінювачів. Обов'язковими оцінками є оцінки для страхування, іпотеки та угод з нерухомістю, яка дорожчі за 300 тис. євро, а також для компаній, які інвестують кошти в нерухомість.

У Чеській Республіці державне регулювання здійснюється для судових експертів – оцінювачів, ведеться реєстр таких експертів в судах. Громадське регулювання існує тільки для оцінювачів і ведеться СКОМ. Аби стати членом СКОМ, потрібно мати сертифікат оцінювача та дотримуватись статуту і кодексу етики СКОМ. Регулювання оцінки здійснюється через Інститут оцінки майна та Палату сертифікації оцінювачів.

Як вже зазначалось, в Україні регулювання оцінювачів здійснюється Фондом державного майна України шляхом сертифікації. Нормативною базою є Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Національні стандарти та інші нормативно-правові акти.Нажаль, в нашій країні відповідальність за недобросовісно проведену роботу оцінювача є формальною і полягає в позбавлені оцінювача кваліфікаційного свідоцтва (причому одразу можна пройти курси базової підготовки та за рік отримати нове свідоцтво) та анулюванні сертифіката суб’єкта оціночної діяльності, яке може бути відновлене наступного дня.

Національний банк України врахував наявну практику європейських країн щодо регулювання оцінювачів при розрахунку банками розміру кредитного ризику. Оцінювачі, що виконують роботи з оцінки заставного майна, мають відповідати таким вимогам:

- досвід практичної діяльності суб’єкта оціночної діяльності на ринку України з оцінки майна не може бути менше 5 років, з яких не менше ніж 3 роки за напрямами оцінки майна визначених видів забезпечення;

[2]http://www.afo.com.ua/uk/news/

- повинна бути інформація від Фонду державного майна України про те, що у останнього відсутнідані щодо проведення оцінювачем неякісних робіт, порушення нормативно-правових актів з оцінки майна; рішення судів за фактами непрофесійної оцінки майна;
- банк отримав інформацію від Національного банку України щодо відсутності негативної інформації про оцінювача.

Як свідчить практика інших країн, наступним важливим кроком у сфері оцінки є створення баз даних щодо заставного майна та його ринкової вартості, що забезпечить прозорість для всіх учасників ринку.

Основи оцінки активів та практики оцінки в країнах Центральної, Південно-Східної та Східної Європи

Документ, що регулює оціночну діяльність	
Болгарія	Закон про незалежних оцінювачів (діє з грудня 2008р.), Міжнародні стандарти оцінки (IVS)
Хорватія	Закон про оцінку нерухомості, липень2015
Чехія	Закон 151/1997 та «Стандарти з Банківської діяльності – Оцінки нерухомості, оцінювання застави для потреб фінансових інституцій», видані Чеською банківською асоціацією
Угорщина	Указ Міністерства фінансів (27/1997)
Чорногорія	Загальні положення, не передбачені законодавчо, використовуються Міжнародні стандарти оцінки (Європейська група асоціацій оцінювачів)
Польща	Закон про управління нерухомістю
Словаччина	Укази Міністерства юстиції, 2004
Сербія	Оцінка нерухомості регулюється Законом про оцінювачів та оцінку нерухомості, грудень 2016. З липня 2017 регулюється Міністерством фінансів
Румунія	Закон про оцінку №99/2013
Україна	Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
Установа, що видає сертифікати оцінювачам	
Болгарія	Палата незалежних оцінювачів
Хорватія	Суд призначає оцінювачів, що визначено законом «Про суди»
Чехія	Палата сертифікації оцінювачів, суди
Угорщина	Низка місцевих асоціацій оцінювачів, які реєструються в офіційному реєстрі нерухомості та оцінювачів активів при Міністерстві внутрішніх справ
Чорногорія	Профоб’єднання: Інститут дипломованих оцінювачів Чорногорії (IOPCG) або Національна асоціація оцінювачів Чорногорії (NUPCG)
Польща	Міністерство інфраструктури і будівництва

Словаччина	Міністерство юстиції
Сербія	Суд призначає експертів, зареєстрованих в реєстрі судових експертів
Румунія	Румунська національна асоціація дипломованих оцінювачів (ANEVAR)
Україна	Фонд державного майна України
Вид вартості, що найчастіше використовують	
Болгарія	Ринкова вартість
Хорватія	Ринкова вартість
Чехія	Ринкова вартість, вартість іпотечних кредитів, заставна вартість
Угорщина	Ринкова вартість, вартість іпотечних кредитів
Чорногорія	Ринкова вартість
Польща	Ринкова вартість, вартість іпотечних кредитів
Словаччина	Ринкова вартість
Сербія	Ринкова вартість (RICS-визначення)
Румунія	Ринкова вартість (уніфікована вартість, визначена-SEV)
Україна	Ринкова вартість
Оціночні підходи, що застосовують	
Болгарія	Дохідний, витратний і порівняльний
Хорватія	Дохідний, витратний і порівняльний
Чехія	Вартість заміщення майна, дохідний і порівняльний підходи
Угорщина	Дохідний, витратний і порівняльний
Чорногорія	Порівняльний та дохідний
Польща	Дохідний, витратний і порівняльний
Словаччина	Немає інформації
Сербія	Дохідний, витратний і порівняльний
Румунія	Дохідний, витратний і порівняльний
Україна	Дохідний, витратний і порівняльний
Національні правила (стандарти) для Звітів про оцінку	
Болгарія	Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки
Хорватія	Відповідно до Закону «Про оцінку нерухомості»
Чехія	Стандарти Чеської банківської асоціації
Угорщина	Так
Чорногорія	Ні
Польща	Відповідно до Закону «Про управління нерухомістю»
Словаччина	Відповідно до Наказу Міністерства юстиції №490 / 2004

Сербія	Немає стандартизованих вимог, але правила існують
Румунія	SEV 103 (Стандарт з оцінки)
Україна	Національні стандарти
Чи повинна країна мати базу даних щодо вартості застав?	
Болгарія	Немає інформації
Хорватія	Є база операцій з придбання та продажу нерухомості, яка є власністю податкової адміністрації. Оцінювачі використовують ці дані для розрахунків
Чехія	Немає інформації
Угорщина	Немає інформації
Чорногорія	Банком Чорногорії розглядається можливість створення бази даних вартості нерухомості
Польща	Польське управління фінансового нагляду оприлюднило правила для збору даних про нерухомість
Словаччина	Немає інформації
Сербія	Національний банк Сербії веде базу даних вартості забезпечення. Банки та оцінювачі мають доступ до неї
Румунія	База даних вартості застав при ANEVAR. Оцінювачі повинні реєструвати в ній всі звіти про оцінку
Україна	Фонд державного майна веде бази даних вартості нерухомості (при податковій оцінці)

Джерело: Collateral valuation in the CESEE region, Karlis Bauze, FinSAC, The World Bank Group.

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ: НАСТОЯЩЕЕ И БУДУЩЕЕ ПРОФЕССИЙ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

С. П. Юреня,
Председатель Ассоциации оценочных организаций Республики Беларусь

Исходные понятия

***Работа*:** набор задач и обязанностей, которые выполняются или должны выполняться одним лицом, работающим у нанимателя или самозанятым

***Занятие*:** набор работ, характеризующихся высокой степенью совпадения выполняемых основных задач и обязанностей

***Профессия*:** род трудовой деятельности, требующий определенных знаний и навыков, приобретаемых путем обучения и практического опыта

***Должность*:** служебное положение работника, обусловленное кругом его обязанностей, должностными правами и характером ответственности

***Вид трудовой деятельности*:** совокупность обобщенных трудовых функций, имеющих родственный характер. Под родственным характером обобщенных трудовых функций понимается наличие в их характеристиках одного или нескольких одинаковых признаков: объектов труда, средств труда, технологий и т.д.

***Обобщенная трудовая функция*:** совокупность связанных между собой трудовых функций, сложившаяся в конкретном производственном, непроизводственном или бизнес-процессе

Функционирующая система квалификаций в Республики Беларусь включает

Общегосударственный классификатор «Профессии рабочих и должности служащих» (ОКПД)

Общегосударственный классификатор «Занятия» (ОКЗ)

Общегосударственный классификатор «Специальности и квалификации» (ОКСК)

68 выпусков ЕТКС и 34 выпуска ЕКСД (обязательны)

Образовательные стандарты.

Общегосударственный классификатор «Занятия» (***ОКЗ***) действует с 01 января 2018 года: входит в состав Единой системы классификации и кодирования технико-экономической и социальной информации Республики Беларусь и гармонизирован с Международной стандартной классификацией занятий 2008 (МСКЗ-08) – International Standard Classification of Occupations 2008 (ISCO-08)

ОКЗ предназначен для систематизации, структурирования и описания специфики и содержания труда всех занятых в экономике работников

ОКЗ используется для решения следующих задач:

- проведение государственных статистических наблюдений
- анализа и прогноза показателей в сфере занятости
- анализа и прогноза потребности экономики в кадрах
- обеспечение потребностей нанимателей, органов государственного управления в информации о занятиях, должностях служащих, профессиях рабочих
- обеспечение сопоставимости данных по вопросам занятости населения при международном обмене статистической информацией

Наименование конкретного занятия соответствует наименованию профессии рабочего (должности служащего). Описания конкретных занятий соответствуют квалификационным (тарифно-квалификационным) характеристикам должностей служащих (профессий рабочих), содержащимся в ЕКСД и ЕТКС.

Объектами классификации в ОКЗ являются занятия, образующие однородные с точки зрения содержания, укрупненные группировки работ. В ОКЗ занятия представлены квалификационными характеристиками должностей служащих и тарифно-квалификационными характеристиками профессий рабочих.

Наименование конкретного занятия соответствует наименованию профессии рабочего (должности служащего).

2 │ Специалисты-профессионалы (группа)

24 │ Специалисты-профессионалы в сфере бизнеса и администрирования

241 │ Специалисты-профессионалы в области бухгалтерского учета и финансов

2413 │ Оценщик интеллектуальной собственности

3 │ Специалисты (группа)

33 │ Специалисты по экономической и административной деятельности

331 │ Специалисты по финансовой деятельности и выполнению статистических и математических расчетов

3315 │ Оценщики и эксперты по убыткам (оценщик, оценщик недвижимости)

Квалификация: уровень общей и специальной подготовки работника, подтверждаемый установленными законодательством видами документов (аттестат, диплом, свидетельство …)

Квалификационные требования

Оценщик недвижимости I квалификационной категории: высшее профессиональное образование, специальная подготовка в области оценочной деятельности, стаж работы в должности оценщика недвижимости II квалификационной категории не менее 3 лет либо по специальности в сфере оценочной деятельности не менее 5 лет.

Оценщик недвижимости II квалификационной категории: высшее профессиональное образование, специальная подготовка в области оценочной деятельности, стаж работы в должности оценщика недвижимости либо на других должностях по специальности в сфере оценочной деятельности не менее 3 лет.

Оценщик недвижимости: высшее профессиональное образование и специальная подготовка в области оценочной деятельности.

Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»

оценщик – аттестованное в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, физическое лицо, проводящее независимую оценку лично как индивидуальный предприниматель либо в качестве работника исполнителя оценки

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.02.2007 N 148

Утверждает порядок аттестации оценщика – это процедура оценки профессиональной компетентности претендента в форме аттестационного экзамена, по результатам которого принимается решение о выдаче (отказе в выдаче) свидетельства об аттестации оценщика, дающего право на проведение независимой оценки, которое законодательство о труде трактует как допуск к работе.

«Профессия «Оценщик» есть» не равно «Выполнять независимую оценку нельзя»

Целью аттестации является проверка профессиональных знаний физических лиц и умения применять их при проведении независимой оценки объектов гражданских прав

1) предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

2) капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов и имущественных прав на них,

3) машин, оборудования, инвентаря, транспортных средств, материалов и имущественных прав на них, другого имущества объектов

4) объектов интеллектуальной собственности и имущественных прав на них

5) земельных участков и имущественных прав на них

Секторальная рамка квалификаций сферы оценочной деятельности Республика Беларусь

База для разработки секторальной рамки

- Европейская рамка квалификаций – 8 уровней;
- Национальная рамка квалификаций для пилотных секторов экономики – 8 уровней;
- Евразийская рамка квалификаций в оценочной деятельности предложенная Советом рынка Евразийского экономического сообщества в оценочной деятельности – с 4 по 8 уровень.

Профессиональный стандарт – характеристика содержания трудовых функций и требования к квалификации работников, необходимой для их выполнения

Нанимателям предоставляется право самостоятельно принимать решения о применении тарифно-квалификационных (квалификационных) характеристик либо профессиональных стандартов, содержащихся в квалификационных справочниках.

По инициативе Ассоциации оценочных организаций Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь создан *Секторальный совет квалификаций в оценочной деятельности* и рабочая группа по разработке проекта: секторальной рамки, профессионального стандарта.

Оценочная деятельность – предпринимательская деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, связанная с оказанием услуг по проведению независимой оценки, экспертизы достоверности внутренней оценки и экспертизы достоверности независимой оценки

При разработке проекта секторальной рамки и профессионального стандарта учитывались существующая Национальная система квалификаций; функционирующая система аттестации на право проведения независимой оценки объектов гражданских прав; технические нормативные правовые акты сферы независимой оценки; требования законодательства о труде; практика осуществления оценочной деятельности.

Оценочная деятельность как вид трудовой деятельности представляет собой совокупность обобщенных трудовых функций, имеющих родственный характер и направленных:

на определение результата независимой оценки;

на проверку обоснованности результата внутренней оценки и проверку соответствия проведенных расчетов законодательству;

на проверку соответствия заключения и отчета об оценке техническим и иным нормативным правовым актам об оценке стоимости объектов гражданских прав и обоснованности результата независимой оценки.

Уровни квалификаций умения и знания компетенции (ответственность, автономность)

Профессиональный стандарт на вид трудовой деятельности **«Оценочная деятельность»**

Перечень обобщенных трудовых функций, трудовых функций, выделенных в данном виде трудовой деятельности

Обобщенные трудовые функции / трудовые функции

4 уровень

Стажировка по проведению оценки стоимости объектов гражданских прав

Приобретение практических навыков проведения оценки стоимости объектов гражданских прав

5 уровень

Независимая оценка стоимости объектов гражданских прав за исключением предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Проведение независимой оценки стоимости объектов интеллектуальной собственности и имущественных прав на них

Проведение независимой оценки стоимости машин, оборудования, инвентаря, транспортных средств, материалов и имущественных прав на них, другого имущества

Проведение независимой оценки стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов и имущественных прав на них

Проведение независимой оценки стоимости земельных участков и имущественных прав на них

6 уровень

Независимая оценка стоимости предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Проведение независимой оценки стоимости предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Экспертиза достоверности независимой оценки стоимости объектов гражданских прав за исключением предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности независимой оценки стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности независимой оценки стоимости земельных участков и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности независимой оценки стоимости машин, оборудования, инвентаря, транспортных средств, материалов и имущественных прав на них, другого имущества

Проведение экспертизы достоверности независимой оценки стоимости объектов интеллектуальной собственности и имущественных прав на них

Экспертиза достоверности внутренней оценки стоимости объектов гражданских прав за исключением предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности внутренней оценки стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности внутренней оценки стоимости земельных участков и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности внутренней оценки стоимости машин, оборудования, инвентаря, транспортных средств, материалов и имущественных прав на них, другого имущества

Проведение экспертизы достоверности внутренней оценки стоимости объектов интеллектуальной собственности и имущественных прав на них

7 уровень

Экспертиза достоверности оценки стоимости предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности независимой оценки стоимости предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Проведение экспертизы достоверности внутренней оценки стоимости предприятий как имущественных комплексов, долей в уставных фондах юридических лиц, ценных бумаг и имущественных прав на них

Методологическая деятельность в сфере оценки стоимости

Организация и проведение методологических исследований в области оценочной деятельности

Утверждение Секторальной рамки квалификаций и профессионального стандарта позволяет **вписать систему квалификаций сферы оценки в функционирующую национальную систему квалификаций, регулируемую законодательством о труде**

В будущем сделает возможным:

1. Сформировать систему независимой сертификации квалификаций персонала оценочных организаций и др. отраслей
2. Установить устойчивую связь между сферой образования и бизнеса
3. Сосредоточить государственное регулирование на разработке и утверждении технических нормативно-правовых актов (стандартов оценки)

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ

Д. Р. Акулович, В. Л. Шабека,
Белорусский национальныйо технический университет

С. П. Юреня,
председатель Ассоциации оценочных организаций Республики Беларусь

Определение стоимости услуг является важной темой не только для оценочной деятельности в Республике Беларусь, но и в других странах.

Независимая оценка каждого объекта оценки является индивидуальной и исключительной и её выполнение требует детальной проработки перечня многочисленных факторов и условий непрерывно изменяющихся во времени, настолько же индивидуальной является и оценка стоимости услуг, которая вытекает из подхода конкретного исполнителя оценки[3] , временных затрат оценщиков, задействованных в процессе, а также финансовых затрат, как предвиденных, так и непредвиденных.

Уменьшение неопределенностей при определении стоимости услуг независимой оценки является важной задачей для всех участников рынка независимой оценки, как для заказчика, так и для исполнителя оценки. Вместе с тем, самостоятельное проведение полноценных маркетинговых исследований отдельными исполнителями оценки является довольно затратным процессом. Так калькулирование стоимости услуг может быть выполнено различными методами, каждый из которых имеет свои определенные характеристики и различную эффективность, зависящую от многих факторов.

Изменить сложившуюся ситуацию, когда каждый исполнитель оценки чуть ли не интуитивно определяет стоимость своей услуги, на наш взгляд, возможно путем обмена информацией между исполнителями оценки через Ассоциацию оценочных организаций (далее – Ассоциация), что позволит провести независимый анализ и систематизацию полученной информации, в последующем направив полученные результаты на совершенствование ценовой политики и эффективности работы каждого из участников рынка услуг по независимой оценке.

С целью изучения существующей ситуации с формированием стоимости услуг в оценочной деятельности весной 2018 года Ассоциация привлекла представителей Белорусского национального технического университета для проведения соответствующего исследования.

Сложившаяся ситуация на рынке услуг по данным исследования характеризуется следующим образом.

Если рассматривать внутренние и внешние факторы, формирующие внутрикорпоративные подходы к ценообразованию у исполнителей оценки, ситуация будет различной и в первую очередь зависит от размеров, организованности, эффективности внутренних процессов и компетенций исполнителей оценки.

Так у исполнителей оценки с портфелем компетенций проведения более сложных и более дорогих «оценок», стоимость проведения более простых «оценок» выше за счет нормального желания получать вознаграждение не слишком отличное от усредненного значения, допустим, прибыли с одного нормо-часа работ.

---

[3] Исполнитель оценки – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие оценочную деятельность. Юридическим лицом, осуществляющим оценочную деятельность, признается организация, в штате которой состоит не менее двух оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы (Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»)

Важными факторами также являются:

- наличие достаточного количества заказов,

- их предсказуемость или ожидаемость.

На факторы ожидаемого получения заказов в свою очередь будет оказывать влияние «портфель» заказов или заказчиков исполнителей оценки. Так исполнители оценки, имеющие постоянные договоры оказания услуг с несколькими заказчиками оценки (банки) с достаточной загруженностью не стремятся получить дополнительный объем работ по низкой стоимости. В ином случае, исполнители оценки без достаточного количества заказов стремятся в конкурентной борьбе получить заказы путем снижения стоимости, вплоть до ситуации неполучения прибыли с таких заказов. Тем самым, с большой долей вероятности возможно предположить, что качество услуги по проведению независимой оценки будет снижаться вместе с увеличением риска возникновения ошибки для самого оценщика и заинтересованных в оценке сторон и, как следствие, риска экономической несостоятельности и завершения деятельности для самого исполнителя оценки.

Большое влияние на подходы в ценообразовании для многих категорий объектов оценки, безусловно оказывает географический признак, особенно для объектов недвижимости, а также оборудования, транспортных средств и других. А вот для некоторых перспективных направлений независимой оценки, таких как объектов интеллектуальной собственности, некоторых видов бизнеса и др., технически уже возможно дистанционное оказание услуг, что обеспечивается развитием цифровых технологий и формированием благоприятной бизнес среды (активное развитие нормативной базы, в том числе – Декрет о развитии информационных технологий).

Территориальное расположение и отдаленность объекта оценки влияют не только на добавление транспортных расходов, но и увеличение затрат времени, соответственно и финансовых затрат исполнителей оценки, и как результат должны учитываться в стоимости при оказании услуг по независимой оценке.

Значимым элементом в формировании стоимости услуг сегодня являются сами заказчики оценки, преследуя цель снижения своих затрат, такие заказчики оценки проводят довольно агрессивную и умелую процедуру закупок услуг по независимой оценке, диктуя правила игры исполнителю оценки.

Структура заказчиков оценки, их платежеспособность по разному влияет на объем, поступаемых исполнителю оценки заказов, как следствие, на формирование исполнителем оценки стоимости своих услуг, а это в свою очередь, влияет на размер возможной прибыли исполнителя оценки. Так у крупных исполнителей оценки есть крупные заказчики, которые часто и много заказывают независимую оценку различных объектов оценки, стоит отметить, что условия взаимоотношений между такими сторонами могут и содержат немалые скидки за саму возможность получения непрерывного потока заказов.

Плотность заказов является существенным фактором для формирования стоимости услуг, так как позволяет оптимизировать не только временные издержки при планировании загруженности, но и минимизировать период простоев без оплаченных заказов, а также оптимизировать время, затрачиваемое на коммерческие, юридические и бухгалтерские вопросы заключения и ведения ряда новых договоров для штучных заказов.

В качестве добавочных элементов стоимости услуг по независимой оценке могут и используются надбавки с целью покрытия расходов на свои плохо организованные внутренние процессы и неоптимизированные затраты по ведению хозяйственной деятельности в целом. Такой подход в свою очередь не всегда позволяет получать достаточное число заказов и в целом влияет на структуру выставляемых цен, особенно для регионов, в которых работает небольшое количество исполнителей оценки.

Одним из факторов риска в ценообразовании для оценочной деятельности является сложность, уникальность объекта оценки и самой работы для оценщика. Неправильная оценка трудоемкости труда оценщика может привести к рискам нарушения сроков оказания услуг по независимой оценке, возможному последующему срыву планируемой к заключению сделки, к примеру купли-продажи, или непредвиденным прямым затратам как со стороны заказчика оценки, так и со стороны исполнителя оценки.

В рамках исследования совместно с Ассоциацией оценочных организаций и Автотракторным факультетом Белорусского национального технического университета был проведен семинар, на котором обсуждались аспекты текущей деятельности исполнителей оценки. Целью семинара был сбор сведений и апробация методики исследования. Через опросные листы были получены фактические данные от 23 организаций и индивидуальных предпринимателей - исполнителей оценки, добровольно учувствовавших в исследовании.

В результате проведенного исследования получены значения основных параметров, таких как трудоемкости, сроки, стоимости услуг независимой оценки, для более чем 110 категорий типовых объектов оценки, также выделены 96 корректирующих коэффициентов усложнения реализации процедуры оценки. Значение усредненной трудоемкости составило 36,79 BYN за 1 человеко-час типовых работ оценщика. Обработанные материалы, результаты исследования переданы в Ассоциацию в виде Отчёта, а также разосланы участникам, которые представили заполненные Опросные листы в распоряжение организационного комитета семинара. В результате чего принявшие в работе семинара руководители организаций - исполнителей оценки и индивидуальные предприниматели могут скоординировать свою тарифную политику и тем самым повысить конкурентоспособность своих организаций на рынке услуг по независимой оценке.

Несомненно, заслуживает внимания вывод участников исследования о необходимости создания прозрачных и, что немаловажно, понятных и предсказуемых для всех участников рынка подходов к определению стоимости услуг по проведения независимой оценки. В свою очередь, доступность и открытость такой информации позволит потенциальным заказчикам независимой оценки прогнозировать и оптимизировать свои временные и финансовые затраты при выборе исполнителя оценки, а самим исполнителям оценки позволит более эффективно планировать свою деятельность и развитие. Предлагается создать калькулятор предварительной стоимости услуг по независимой оценке.

Последующий мониторинг, совершенствование и оптимизация использующихся на практике параметров позволит рынку услуг по независимой оценке Республики Беларусь следовать быстро изменяющимся тенденциям экономики и заложат основу для стабильного развития каждого из исполнителя независимой оценки.

РОЗВИТОК МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ

А. Б. Огадженян,
Председатель Ассоциации оценочных организаций Республики Беларусь

Про динамічний характер МСО

- Порівняння редакцій Міжнародних стандартів оцінки (МСО), що видавались протягом останніх 20 років, свідчить про те, що з часом вони суттєво змінювались. Це викликано двома основними факторами:
    - розвитком теорії та практики оцінки,
    - переосмисленням видавців МСО їх призначення.
- МСО слід сприймати як динамічний документ, що завжди є сучасним. Чинна редакція МСО містить підрозділ «Майбутні зміни в цих стандартах», в якому, серед іншого, стверджується:

  «Правління із стандартів РМСО планує регулярно переглядати МСО і за необхідності оновлювати або уточнювати стандарти для задоволення потреб зацікавлених сторін і ринку».
- Одне залишається незмінним – МСО був і є видавництвом суто професійним. Повне та правильне сприйняття МСО вимагає відповідної професійної підготовки.
- Тим не менш, мета МСО вища, ніж впровадження однакових професійних вимог до виконання оцінок. Рада з міжнародних стандартів оцінки (РМСО) стверджує:

  «Нашою першочерговою метою є створення впевненості та довіри з боку суспільства до оцінки шляхом розробки стандартів і забезпечення їх адаптації та застосування в оцінці активів по всьому світу. Ми вважаємо, що Міжнародні стандарти оцінки (МСО) у поєднанні з високим рівнем професіоналізму при їх застосуванні є важливою частиною фінансової системи».

Про міжнародний статус МСО

- Важливий момент: багатьох непрофесіоналів слово «міжнародні» в назві стандартів часто уводить в оману. Існує багато стандартів, якими користуються в різних країнах (хоча немає жодного, що використовувався б всюди), тобто МСО не є єдиним міжнародним стандартом. Проте, він скоріш за все є найбільш розповсюдженим.
- Загальна тенденція наступна. Рада з Міжнародних стандартів оцінки вважає, що МСО мають включати лише принципові, базові положення. Намагання зробити стандарти детальними перешкоджають и перешкоджатимуть в подальшому глобальній адаптації МСО в різних країнах.
- З огляду на це, певні положення, які впроваджує МСО, продиктовані намірами зробити їх такими, що приймаються безумовно.
- Фрагмент с тексту стандарту, розділ «Вступ»:
  *«МСО складаються з обов'язкових вимог, яких **повинні дотримуватись**, щоб заявляти, що оцінка була виконана відповідно до МСО. Деякі положення стандартів **не вказують і не дають дозвіл** на певний напрям дій, а **надають основні принципи та поняття**, які повинні бути взяті до уваги при виконанні оцінки».*

Деякі важливі поняття з МСО 2017, які заслуговують на увагу

- Слід звернути особливу увагу на три важливі терміни, що проходять наскрізь через текст МСО:
    - May – Може (російською – «может»);

- Must – Повинен/Має (російською – «обязан»/«должен»);
- Should – Слід/Варто (російською – «следует»/«стоит»)

Розуміння відтінків зазначених термінів і різниці між ними гарантує правильне сприйняття багатьох положень МСО.

*«Термін **«може»** описує дії та процедури, що оцінювачі мають **прийняти до уваги**. Питання, описані у такий спосіб, вимагають уваги і розуміння оцінювача. Необхідність та спосіб вирішення цих питань у процесі виконання оцінки залежить від професійного судження оцінювача в обставинах, що відповідають меті цих стандартів».*

*«Термін **«повинен»** вказує на **безумовне зобов'язання**. Оцінювач повинен виконувати такі зобов'язання в усіх випадках, коли існують обставини, до яких застосовують ці вимоги».*

*«Термін **«слід»** вказує на вимоги, **виконання яких, як передбачається, є обов'язковим**. Оцінювач повинен виконувати такі вимоги, крім випадків, коли оцінювач доводить, що альтернативні дії в цих умовах були достатніми для досягнення мети цих стандартів».*

- Equitable Value versus Fair Value

Оригінальний, англомовний, текст МСО 2017 вводить два окремих терміни для позначення того, що в попередній версії МСО називалося одним терміном – Fair Value, тобто «справедлива вартість».

Слід нагадати, що починаючи з МСО 2011, стандарти вводять поняття «справедлива вартість» в розумінні, відмінному від того, що використовується в МСФЗ.

В робочій версії перекладу МСО 2017 на українську обидва терміни перекладені як «справедлива вартість».

«50. Вид вартості за визначенням МСО – Справедлива вартість

*50.1. **Справедлива вартість (Equitable Value)** – очікувана ціна за передачу активу або зобов'язання між конкретними, добре обізнаними та готовими до транзакції сторонами, що відображає **відповідні інтереси цих сторін»**.*

«90. Інший вид вартості – Справедлива вартість відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності

*90.1. МСФЗ 13 визначає **справедливу вартість (Fair Value)** як ціну, що була б отримана при продажу активу або сплачена при передачі зобов'язання у звичайній транзакції між учасниками ринку на дату оцінки».*

- Про коректний переклад поняття Bases of Value.

Широко розповсюдженим є переклад поняття Bases of Value як «Бази оцінки». Але ані за формою, ані за суттю такий переклад не є коректним.

По-перше, тут йдеться не про оцінку, а про вартість.

По-друге, МСО 104 стандарту 2017 року містить дефініції 10 (десяти) видів вартості, кожен з яких позначений як basis of value з уточненням, про який саме вид вартості йдеться.

- Фрагмент з тексту МСО 104

  *«Види вартості (що іноді називають «стандартами вартості») **описують основні передумови, на яких буде базуватися вартість** у звіті. Дуже важливо, щоб вид (або види) вартості відповідав умовам і цілям оцінки, оскільки вид вартості може впливати або зумовлювати вибір методів, вхідних даних та припущень оцінювача, а також остаточний висновок про вартість».*

Проблема адаптації МСО в Україні

- Україна була і досі відноситься до числа країн, в яких національні стандарти оцінки затверджуються не професійними об'єднаннями оцінювачів і навіть не регуляторним органом, а Урядом країни.
- Це створює дуже суттєві проблеми не лише з адаптацією МСО, а навіть з можливістю внесення змін в існуючі Національні стандарти, які вже багато років не змінюються, хоча потребують повного оновлення.
- Слід також відмітити, що серед саморегулівних організацій оцінювачів України лише Українське товариство оцінювачів визнає повну неприйнятність існуючої ситуації із стандартами оцінки і намагається її змінити.
- Відсутність консолідації оцінювачів України навколо цього питання і ставлення регулятора до нього як до другорядного, не дають можливості очікувати конструктивного підходу і легкого вирішення цієї проблеми.

Проблеми коректного перекладу МСО

- Робота з перекладу МСО редакції 2017 року була розпочата безпосередньо після їх публікації. Виникає закономірне питання: чому так довго?
- Причина перша і найголовніша: переклад має бути зроблений саме на українську мову, а не на потворну кальку з англійської мови. Нажаль, мусимо визнати, що хоча переклад МСО 2011 був найкращим, він все одно є слабким і недосконалим.
- МСО і без того містить багато концепцій, що є складними для сприйняття і розуміння на нашому, не самому розвинутому, ринку. А з огляду на слабкий переклад на додаток до цього, ризикуємо отримати документ, якого будуть сторонитись пересічні оцінювачі та інші користувачі.
- Причина друга – немає кваліфікованих перекладачів, здатних перекласти МСО. Є багато сильних знавців англійської мови, які володіють фінансово-економічною термінологією. Але, по-перше, залучити їх до такого перекладу на умовах, які може дозволити собі УТО, майже нереально, а по-друге, загальних знань з економіки та фінансів все одно недостатньо для перекладу стандартів оцінки.
- Є сильні оцінювачі з достатнім рівнем англійської та української мов, в тому числі таких, що працюють в міжнародних компаніях. Але їх дуже важко залучити на інтенсивну роботу з перекладу, з огляду на їхню зайнятість та режим роботи, прийнятий в таких компаніях.
- Саме тому перекладом займаються активісти, досвідчені члени УТО, що виконують цю роботу в основному поза межами свого робочого часу.
- Тим не менш, ми очікуємо, що в жовтні поточного року переклад МСО 2017 на українську мову буде виданий.

НОРМАТИВНАЯ МОДАЛЬНОСТЬ ОЦЕНИВАНИЯ ПРАВ В НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

Драпиковский А.И., Иванова И.Б.,
Центр организации и экономики городского землепользования, г. Киев

Актуальность темы

Оценка – неотъемлемый элемент нашей жизни. Сопровождая процесс познания действительности, она позволяет определить степень полезности той или иной вещи с точки зрения потребностей и возможностей индивидуума, группы лиц или общества в целом и, тем самым, перевести «прямые» знания об объекте на язык пригодный для руководства к действию. Иными словами, оценка – это особый, квалификативный, вид отображения окружающего мира.

Профессор В.П. Тугаринов в своей книге «Философия сознания» писал: «без предварительной оценки сознательная практика невозможна», поскольку в «основе освоения мира человечеством и отдельным индивидом лежит триединый акт: познание – оценка – практика» [1]. При этом автор отводит оценке центральное место, т.к. в ней сходятся: настоящее время – знание об объекте, полученное сейчас, «здесь и теперь»; прошлое – произведенное в предыдущем опыте знание о таких объектах и о том, насколько они нужны и важны; будущее время – в виде предполагаемых действий относительно этого объекта.

Термин «оценка» в широком смысле означает отношение к кому-нибудь или к чему-нибудь, основанное на признании или, наоборот, отрицании достоинств и позитивных качеств вещи, события или действия. В экономической науке термин «оценка» отождествляют в основном со стоимостью чего-либо, в буквальном смысле, с денежным выражением ценности или полезности определенного объекта. При этом данный термин обозначает как процесс, в результате которого формируется суждение, мнение относительно стоимости, так и собственно результат такого процесса в виде специфического продукта – знания о стоимости.

Однако такое знание о стоимости не является самоцелью, но служит инструментом к принятию решения о приобретении, удержании или отчуждении того или иного объекта [2]. Неслучайно, что во многих языках термин «стоимость» (английское – «worth», польское – «wartość», украинское – «вартість») является производным от вопросительного «стоит ли это делать?» («чи варто це робити?»).

Таким образом, оценка, предоставляя информацию о стоимости недвижимого имущества и связанных с ним интересов для принятия взвешенных решений, выполняет важную социальную функцию. В свою очередь, общество выдвигает ряд требований к профессиональной оценочной деятельности и, прежде всего, относительно объективности оценки и надежности ее результатов.

Однако в самой попытке достичь объективности в оценке кроется определенный парадокс, поскольку стоимость, на установление которой направлен процесс оценивания, является ничем иным, как суждением о степени полезности той или иной вещи, а следовательно – субъективным понятием [3].

Кроме того, любой оценке свойственна неопределенность, обусловленная уникальностью конкретного объекта недвижимого имущества, множественностью значений стоимости в зависимости от его использования, высокой персонифицированностью сделок, а также необходимостью опираться на ожидание участников рынка, то есть на более-менее реалистичные допущения относительно будущего события. Поэтому оцененное значение стоимости может отличаться от суммы, полученной в результате сделки по передаче актива

или обязательства, которая была совершена на дату оценки на тех же условиях и на том же рынке [4].

Одним из путей «объективизации» оценки и повышения доверия к ней со стороны пользователей оценочных услуг по мнению Совета по Международным стандартам оценки является обеспечение прозрачной и последовательной практики оценки, основанной на соблюдении норм профессиональной этики и стандартов оценочной деятельности.

В данной статье будет рассмотрен лишь один, праксеологический, аспект решения этого вопроса – введение системы долженствования к действиям оценщика, так называемой деонтической (нормативной) модальности оценивания.

Изложение основного материала

Проблема повышения качества является ключевой в профессиональной оценочной деятельности. Без преувеличения можно сказать, что стремление к ее решению выступает определяющим фактором всего развития оценки. Именно с этой целью по инициативе оценочных ассоциаций Великобритании и США в 1981 году был создан Комитет по Международным стандартам оценки активов (TIAVSC), на который возлагалось задание разработать межнациональные стандарты и, прежде всего, в сфере оценки недвижимого имущества, которые способствовали б достижению согласованности среди оценщиков разных стран в понимании принципов и способов оценки.

В 1991 году этот комитет приобрел не только новое название – Комитет по Международным стандартам оценки (IVSC), – но и расширил поле деятельности, обратив свое внимание на вопросы оценки иных, отличных от недвижимости, активов.

Своей главной задачей в тот период времени Комитет считал повышение надежности определения рыночной стоимости имущества и укрепления ее относительного положения среди других инвестиционных альтернатив.

При этом Комитет руководствовался двумя основными целями:

1. Облегчить проведение международных операций на рынках имущества путем обеспечения прозрачности финансовой отчетности, повышения надежности оценок для целей кредитования, а также для сделок, связанных с передачей имущественных прав, в том числе при урегулировании вопросов в ходе судебных разбирательствах или при налогообложении.

2. Предоставить наилучшую профессиональную практику и тем самым дать возможность оценщикам разных стран соответствовать спросу на надежные оценки – со стороны международных рынков имущества, – и отвечать требованиям к составлению финансовой отчетности – со стороны мирового бизнес-сообщества.

Указанные цели обусловили структуру Международных стандартов оценки 1990-х годов, раскрывающих общепринятые принципы оценки и содержащих два стандарта, посвященных рыночной и нерыночным базам оценки, и два документа о применении оценки для целей финансовой отчетности и обеспечения залога.

В 2000-х годах к целям Комитета добавилась еще одна – продвижение стандартов оценки и финансовой отчетности, отвечающих потребностям развивающихся и новых индустриальных стран. Чтобы помочь странам с переходной экономикой преодолеть ложное представление о сущности недвижимого имущества и его рыночной стоимости, в Международные стандарты были включены, так называемые, Белые страницы и правила оценки имущества сельскохозяйственного назначения и массовой оценки недвижимости для целей налогообложения.

Структура Международных стандартов в период с 2000 по 2007 гг. постоянно совершенствовались и дополнялись, что было связано с расширением практики и функций оценки, усложнением самого понятия имущества, а также с необходимостью минимизации разногласий в применении практических методов оценивания, используемых в конкретных

секторах рынка и странах. Восьмое издание Международных стандартов (МСО 2007) стало самым объемным и содержало раздел, посвященный общепринятым принципам оценки, кодекс поведения, раздел о типах имущества, три стандарта (о рыночной и нерыночной базах оценки, о составлении отчета об оценке), три применения (для целей финансовой отчетности, для залога, для финансовой отчетности активов публичного сектора) и шестнадцать правил, где рассматривались особенности оценки отдельных активов и применения конкретных методов.

В 2008 году Комитет получил новое название – Совет по Международным стандартам оценки, имеющий статус независимой некоммерческой организации, членами которой являются свыше 70 национальных организации оценщиков из 54 стран, занимающихся оценкой разнообразных активов и обязательств, включая оценку прав в недвижимом имуществе, бизнеса и интересов в бизнесе, машин и оборудования, финансовых инструментов и тому подобное.

Основным заданием на современном этапе Совет считает укрепление уверенности и доверия общественности к оценке путем разработки и соблюдения Международных стандартов оценки, а также путем публикации технических материалов методического характера и практических указаний по этике поведения для профессиональных оценщиков.

Следует заметить, что стиль и раскрытие основных положений в Международных стандартах оценки 2010-х годов существенно отличается от их предыдущих версий. Из них были исключены многочисленные повторы одинаковых понятий и тематизмов в разных частях текста, а также детализация вопросов, касающихся использования и применения конкретных методов оценки. Вместо этого новые стандарты сосредоточили внимание на общих принципах оценки, которые в меру потребности проиллюстрированы примерами, дающими представление о возможности их применения.

Признавая сложность процедур профессиональной оценки, разнообразие ситуаций, связанных с разными активами, затрудненность в интерпретации оценочной деятельности другими профессиональными дисциплинами, Совет по Международным стандартам оценки учел эти вопросы при установлении содержания и формата Стандартов, которые включают:

1. Основы МСО, куда вошли общепризнанные понятия и принципы оценки, обеспечивающие согласованность и способствующие лучшему пониманию всех видов оценки, которые должны быть приняты к сведению и использованы во время предоставления услуг по оценке.

2. Общие стандарты, устанавливающие основные принципы составления задания на проведение оценки, требования к процедуре ее выполнения и составлению отчета об оценке, которые применяются для всех типов активов и целей оценки.

3. Стандарты оценки активов, раскрывающие требования и содержащие инструкции о применении принципов Общих стандартов для определенного класса активов. Кроме того, эти стандарты предоставляют дополнительную информацию о характеристиках каждого класса активов, влияющих на их стоимость, и определяют общие способы оценки данных активов.

В целом трансформацию содержания Международных стандартов оценки следует рассматривать как процесс своеобразного отклика на неотложные потребности рынка. Поэтому некоторые вопросы, которые были актуальными в предыдущие годы и приобрели общепризнанное решение, исключались из стандартов и их место занимали новые проблемные задачи. Наилучшей иллюстрацией этому процессу может служить смещение акцента с методологических вопросов оценки на праксеологию самой оценочной деятельности.

В частности, новеллой МСО 2017 стало применение к оценочной деятельности нормативной модальности, которая характеризует эту деятельность с точки зрения

определенной системы обязательств (долженствования), устанавливая три степени статуса действий оценщика: «может», «следует или стоит» и «должен или обязан» [5].

«Может» определяет возможные действия оценщика, которое выполняются по его усмотрению. Данные действия касаются, как правило, применения оценочных процедур и допущений, которые используются в зависимости от избранного способа оценивания.

«Следует» отражает предвиденные действия оценщика относительно способа оценивания, могущие иметь альтернативное решение в зависимости от цели оценки и обстоятельств, в которых эта оценка осуществляется.

«Должен» очерчивает обязательные действия оценщика в процессе оценивания при формировании задания на оценку, выполнении исследований и оценочных процедур, а также при документировании результатов оценки. Данные действия, как правило, касаются определения цели оценки, вида стоимости, идентификации объекта оценки, объема исследований и соблюдения определенных оценочных процедур.

Симптоматично, что наивысший статус долженствования получили действия оценщика не по применению методов оценки, но утилитарные действия, которые, как правило, всегда фиксируются в отчете об оценке и аккуратно, с минимальными изменениями, переписываются в другой отчет без осознания того, что именно эти действия отражают логику оценивания, делают ее прозрачной для пользователей оценочных услуг и коллег, которые не принимали участия в данной оценке, и, тем самым, позволяют судить о надежности полученного результата.

Чаще всего неадекватность оценки закладывается еще на стадии формирования задания, когда идентифицируется объект оценки, определяется ее цель и вид стоимости.

Наиболее типичной на данной стадии ошибкой в условиях существующей в Украине и других постсоветских странах является идентификация недвижимого имущества государственных или коммунальных предприятий, когда объектом оценки чаще всего выступает не полное право собственности, а частичный интерес в этом имуществе предприятия как собственника зданий и сооружений, являющегося пользователем земли.

Точно также задание оценить право аренды (пользования) недвижимого имущества требует уточнения: чей интерес в этом праве является объектом оценки – интерес арендодателя или интерес арендатора.

Напомним, что в Международных стандартах 2011 (МСО 230 «Права в недвижимом имуществе») указывалось, что стоимость относится к имущественным правам, а не к земле и зданиям в материальной форме [6]. Поэтому в зависимости от того, что является объектом оценки – собственность или чей-то интерес в производном от нее праве, – исходными данными, на которые должен опираться оценщик будут служить:

для определения стоимости собственности: в доходном подходе – типичные для рынка арендные ставки; в затратном подходе – типичные для рынка цены на подрядные работы и услуги;

для определения стоимости интереса конкретного арендодателя или интереса конкретного девелопера – суммы, отраженные в заключенных ими договорах аренды или в подрядных договорах.

Не менее критичным для развертывания «логической цепочки» действий оценщика является четкое определение цели оценки.

Еще в 1946 году Г. Аткинсон и Л. Фрели писали: «Невозможно правильно начать оценку, предварительно не зная цель, с которой она осуществляется» [7]. Усиливая данную мысль и желая подчеркнуть влияние цели оценки на ее конечный результат, в 1965 году Ф. Бабкок пишет, что «цель – это основная переменная в оценке недвижимости» [8]. При этом цель оценки предопределяет не только (*корректнее сказать* – не столько) различные значения стоимости одного и того же объекта, сколько множественность присущих данному объекту видов стоимости.

Ричард А. Ратклифф в своей монографии «Переоценка теории оценки» пишет: «… ясно, как день и ночь, что профессиональные услуги должны быть направлены на проблемы, которые вынудили клиента обратится к данной услуге. Проблема, таким образом, диктует характер предоставляемой услуги. Эту истину игнорируют многие оценщики; вооруженные стандартным определением стоимости, они оценивают ее значение без понимания проблемы клиента. Дело в том, что каждой единице недвижимого имущества присущие сразу несколько видов стоимости, и, в зависимости от обстоятельств, один или несколько таких видов стоимости могут иметь отношение к проблеме клиента» [9].

Иными словами, в зависимости от цели оценки оценщик формирует комплекс фундаментальных допущений относительно формы, даты и сторон предполагаемой сделки, которые и определяют вид стоимости.

Согласно Международных стандартов оценки 2010-х годов вид стоимости может выполнять одну из трех основных функций:

во-первых, указывать наиболее вероятную цену, которая была бы достигнута в гипотетическом обмене объекта оценки на свободном и открытом рынке при специальном допущении, что объект незанят владельцем. Эту функцию выполняет рыночная стоимость;

во-вторых, указывать на выгоды, которые физическое или юридическое лицо получает от владения объектом оценки. Стоимость может быть конкретной для определенного лица и не иметь никакого значения для участников рынка в целом. Эту функцию выполняет инвестиционная, а в отдельных случаях, и синергетическая стоимость. Данную функцию, по мнению авторов, выполняет и валовая стоимость девелопмента, упомянутая в Международных стандартах 2017 (МСО 410 «Недвижимое имущество с потенциалом развития»);

в-третьих, определять цену объекта оценки, которая может быть разумно приемлемой для двух сторон. Хотя стороны могут быть независимыми и не связанными между собой, объект оценки не обязательно может выставляться на рынке, и согласованная цена может отображать конкретные преимущества или недостатки, проистекающие из владения данным объектом для сторон сделки, а не рынка в целом. Эту функцию выполняет справедливая (равноправная) стоимость.

Таким образом, понятие рыночной стоимости связано с коллективным восприятием и коллективным поведением участников рынка. Оно вбирает в себя разнообразие факторов, которые могут повлиять на происходящие на рынке сделки и отделить их от иных внутренних или нерыночных суждений, влияющих на стоимость. По сути, рыночная стоимость предполагает абстрагирование от конкретных условий сделок и идеализацию субъектов этих сделок, обеспечивая необходимую «объективизацию» оценок. Напротив, нерыночные виды стоимости предусматривают конкретизацию условий сделки и интересов ее сторон. Иными словами, нерыночные виды стоимости – это способ понимания мотивации покупателей и продавцов выходить на рынок.

Ключевым моментом в повышении эффективности оценочной деятельности Совет по Международным стандартам считает действия оценщика по сбору, обработке и интерпретации данных. Это обусловлено не только тем, что на данную работу тратится значительно больше времени по сравнению с другими аспектами процесса оценки, но и с тем, что объективность последней напрямую зависит от непредвзятости суждений о достоверности исходных данных и допущений.

Общеизвестно, что оценка недвижимого имущества основывается на исследовании:

социальных, экономических, административных и экологических факторов, определяющих уровень цен на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки;

состояния и тенденций рынков, на которых вероятнее всего может быть представлен объект оценки и подобные (т.е. конкурирующие с ним) объекты;

характеристик объекта оценки и подобных ему объектов, обусловливающих вариацию цен на недвижимое имущество.

Естественно, что объем и масштаб проводимых исследований должен отвечать цели оценки и виду определяемой стоимости, но неизменными являются требования к качеству данных, их источнику и обработке данных.

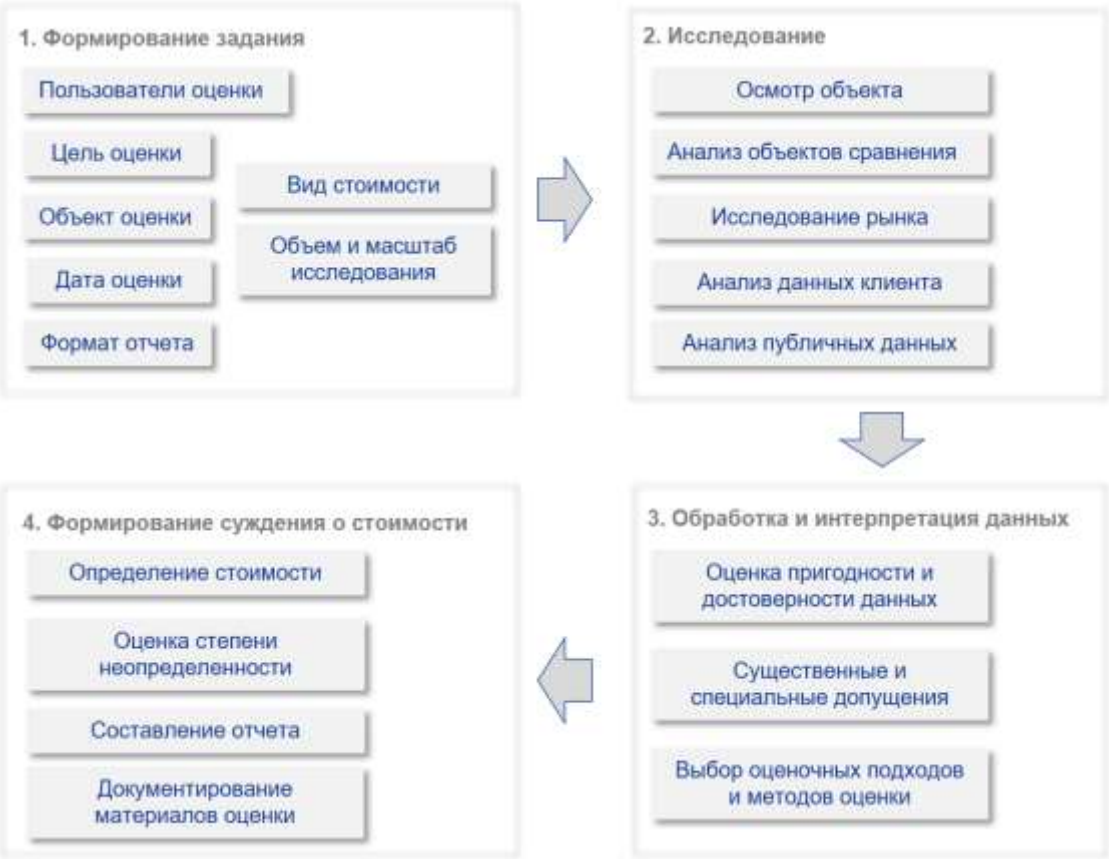

Рис. 1 Общая схема действий оценщика при определении стоимости

Качество данных напрямую влияет на точность оценки. Поэтому данные должны быть надежными, точными и, наконец, гарантированными, а отчеты об оценке должны быть прозрачны в отношении качества данных, чтобы клиенты имели достаточное понимание точности результата оценки. Заметим, что высокий уровень неопределенности в отношении точности и надежности собранных данных приводит к более высокому риску неточности в результатах оценки или «мусора в мусоре» [10].

Очевидно, что качество данных будет зависеть от их источника и его доступности. В настоящее время оценщики преимущественно используют первичные (или «прямые») источники данных – данные полученные от клиента, обследования имущества, исследования рынка, анализа публичной информации. Фактически оценщик вынужден работать с распределенными базами необработанных данных, которые требуют:

проверки и уточнения – анализа релевантности данных цели оценки и виду стоимости;

обработки и вычислений – «перевода» данных в пригодные для использования результаты;

анализа – интерпретацию результатов и превращения их в понятную для клиента информацию.

По словам О. В. Тевелевой, задача оценщика – уметь извлекать информацию из различных систем, строить статистические и финансовые модели, а затем доходчиво доносить результаты своей работы потребителям в виде отчетов [11].

Соблюдение указанных обязательств становится основанием для признания соответствия выполненной работы Международным стандартам оценки. Данная норма в различных интерпретациях неоднократно прописана в МСО 102 «Исследования и соответствие». В частности, в п 20.7 четко указано: «Если во время выполнения оценки становится понятным, что исследования, включенные в состав работ, не приведут к достоверным результатам, или информация, предоставленная третьими лицами, является недействительной или недостаточной, оценка не будет отвечать Международным стандартам оценки» [5].

Получение надежных результатов предполагает также выбор релевантных оценочной ситуации подходов и методов оценки. В процессе такого выбора следует учитывать:

вид (виды) стоимости и предпосылку (предпосылки) стоимости, определенные условиями и целью оценки;

сильные и слабые стороны возможных подходов и методов оценки;

характер актива и наличие надежной информации, необходимой для применения подхода (подходов) и метода (методов).

Согласно Международным стандартам, оценщикам не обязательно использовать более одного способа оценки, но следует рассмотреть возможность использования нескольких подходов и методов для получения надежного суждения о стоимости недвижимого имущества.

При этом необходимо помнить, что результаты затратного и доходного подходов далеко не всегда будут отражать рыночную стоимость. Скорее их применение без одновременного использования рыночного подхода позволит получить нерыночные виды стоимости: в затратном подходе – валовую стоимость девелопмента, значение которой будет обеспечивать получение приемлемой для конкретного девелопера прибыли; в доходном подходе – инвестиционную стоимость, значение которой будет обеспечивать приемлемый для конкретного инвестора уровень возврата капитала. Как справедливо заметил Дуглас Скарретт, отсутствие рыночного подтверждения вызывает необходимость в увеличении числа допущений при формировании «суждения о стоимости объекта без какой-либо рыночной очевидности, необходимой для этого суждения» [12].

В то же время, будучи ориентированными на достижение рыночной стоимости, затратный и доходный подходы способны не столько подтвердить, сколько представить уже оцененную на основе рыночного подхода стоимость недвижимого имущества в терминах затрат, необходимых для его создания, и в терминах доходов, которые можно получить с данного имущества.

Развернутое в такой способ значение рыночной стоимости, с одной стороны, обеспечивает решение широкого спектра задач, связанных с оценкой затрат на приобретение земельного участка и его улучшение, экономической целесообразностью развития недвижимости и выбора его наиболее эффективного использования, а с другой, позволяет определить уровни текущей и потенциальной доходности инвестирования в недвижимое имущество, поддерживаемые рынком, а также совокупное обесценение земельных улучшений и оставшийся срок их экономической жизни [13].

Установление Международными стандартами оценки требований к действиям оценщика предопределило изменение точки зрения на отчет об оценке как своеобразный результат оценивания. Назначение данного документа стало рассматриваться гораздо шире, чем просто сообщение о значении стоимости. Скорее, это – основной инструмент коммуникации между оценщиком и клиентом, иллюстрирующий процесс оценки и предоставляющий клиентам независимые сопоставимые доказательства и письменное

подтверждение стоимости имущества, которое не является ни двусмысленным, ни вводящим в заблуждение.

Согласно Международным стандартам содержание отчета об оценке должно быть достаточным как для раскрытия предполагаемым пользователям цели оценки и ее назначения, объема проведенного исследования, вида и значения стоимости, так и для рассмотрения и понимания аспектов выполненной работы другим квалифицированным оценщиком, не принимавшим участия в данной в оценке.

Выводы

Совет по Международным стандартам своим основным заданием на современном этапе считает укрепление уверенности и доверия общественности к оценке, в том числе и путем установления долженствования по отношению к действиям оценщика, от которого требуется адекватное отражение объекта оценки; понимание цели оценки; корректное применение видов стоимости; использование достоверных данных; применение релевантных оценочных подходов и методов; аргументированных суждений.

Кроме того, введение и следование статусности действий оценщика позволит не только повысить объективность оценки и надежность ее результатов, но и защитить оценщика от безосновательных обвинений в негативных последствиях принятия финансовых и инвестиционных решений

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Тугаринов, В.П. Философия сознания / В.П. Тугаринов. – М.: Мысль, 1971. – С. 53–54.
2. Галасюк, В.В. Справедливая меновая стоимость объектов в сделках купли-продажи, дарения и мены: монография / В.В. Галасюк – Днепр: АРТ-ПРЕСС, 2016. – 208 с.
3. Mass Appraisal Methods: An international perspective for property valuers / Edited by Tom Kauko & Maurizio d'Amato. – London: Wiley-Blackwell, 2008. – P. 17.
4. Valuation Uncertainty: Technical Information Paper 4. – London: IVSC, 2013. – 21 p.
5. Міжнародні стандарти оцінки 2017 / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпост-Прим», 2018. – 152 с.
6. Міжнародні стандарти оцінки 2011 / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпост-Прим», 2012. – 144 с.
7. Atkinson, H.G. Market-Data Approach to Value Estimates / H.G. Atkinson, L.E. Frailey // Chapter 5 in Fundamentals Real Estate Practice. – New York: Prentice-Hall, Inc., 1946. – 446 pp.
8. Babcock, F.M. Valuation process and appraisal purpose / Frederick M. Babcock // Real Estate Appraiser. – 1965 (April). – P. 14.
9. Ratcliff, R.U. Restatement Appraisal Theory: Monograph / Richard U. Ratcliff. – Wisconsin Commerce Reports VII (1), 1963. – P. 11-12.
10. The Future of Valuations: The relevance of real estate valuations for institutional investors and banks – views from a European expert group RICS. – RICS Insight Paper, 2017. – 54 p.
11. Тевелева, О.В. Цифровая трансформация оценочной деятельности / О.В. Тевелева // Цифровая экономика. – 2018. – № 4. – С. 43.
12. Property Valuation: The Five Methods / by D. Scarrett. 2nd ed. – Routledge Chapman & Hall, 2008. – P. 24.
13. Драпиковский, А. Недвижимое имущество и его стоимость: монография / А. Драпиковский, И. Иванова. – LAP LAMBERT Academic Publishing, 2018. – 159 с.

УБЫТКИ ОТ НАРУШЕНИЯ ПРАВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Татьяна Березовская,
директор Оценочной компании «Аверти»

Татьяна Трембовецкая,
патентный поверенный Украины, директор IP-компании «Голдмарк»

Необходимость оценки убытков и ущерба в оценочной практике встречаются достаточно часто.

Убытки и ущерб в различных отраслях права трактуются весьма неоднозначно и, в данной статье, нами будет использована трактовка убытков как суммы ущерба и упущенной выгоды[4], согласно ст. 22 Гражданского кодекса Украины (*далее* – ГКУ).

Объектом данного исследования являются лишь вид стоимости и способы определения убытков правообладателей таких прав интеллектуальной собственности (ИС) как права на знак для товаров и услуг (*далее* – ТЗ), которые позволяют обосновать и количественно рассчитать размер имущественного вреда в результате правонарушения. Иными словами, нами исследованы способы, которые на сегодняшний день могут быть использованы в рамках подходов и методов профессиональной оценки.

Основные проблемы оценки убытков

Авторами, профессиональными оценщиками, работающими по данной тематике, определены следующие основные проблемы оценки убытков:

- полное отсутствие национальных, отраслевых и корпоративных методик по оценке убытков (ущерба и упущенной выгоды) правообладателей ТЗ для целей судопроизводства и управления;
- закрытость рынка исключительных прав на ТЗ (а именно исключительных прав разрешать использование ТЗ, а также исключительных прав препятствовать неправомерному использованию ТЗ) и, как следствие, практически, полное отсутствие по ним полных, достоверных актуальных данных по условиям сделок и правами на ТЗ;
- вероятностный характер суммы, которую правообладатель товарного знака мог бы получить при отсутствии правонарушения, например, заключив с потенциальным нарушителем лицензионный договор;
- отсутствие организационно-правовых методик по сбору доказательств о нарушениях прав на товарные знаки и как следствие – сложность в сборе доказательств о нарушениях и доказывания вины (география нарушений, отраслевая и корпоративная специфика);
- недостаток кадров и /или низкий уровень профессиональной подготовки оперативных сотрудников по сбору первичных материалов и процессуально грамотному закреплению собранных доказательств, исследованию материалов проверок;
- низкая эффективность деятельности государства по предупреждению и расследованию правонарушений в сфере интеллектуальной собственности;

[4] «стаття 22 п. 2. Збитками є:
1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);
2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода)»

- невысокий уровень правосознания и инициативности правообладателей по выявлению, предупреждению возможностей нарушения их прав, в частности – по оформлению договорных отношений с пользователями таких прав;
- часто встречающееся на практике заблуждение правоохранительных органов относительно того, что обязанность доказывания ущерба лежит на правообладателе, как на потерпевшем;
- отсутствие единых требований к проведению судебных экспертиз, связанных с нарушением прав на товарные знаки;
- отсутствие понятия упущенной выгоды как объекта оценки в Национальных стандартах оценки[5] (далее – НСО).

В силу закона[6] оценка с целью определения размера убытка относится к обязательным видам оценки. И отчет об оценке на этапе подачи искового заявления о нарушении прав правообладателя есть, зачастую, единственным документов, определяющим примерный размер величины убытков, когда еще нет фактических данных для обоснования точного размера убытков (или компенсации). А в отдельных случаях, обоснования оценщика остаются единственно возможным обоснованием размера понесенных правообладателем убытков. Отсюда важность использования единой методологической базы при проведении таких оценок.

Законом Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональную оценочную деятельность в Украине» предъявляются специальные требования к договору на оценку и самому отчету, но, необходимо отметить, что в упомянутом законодательном акте (ст.3) отсутствует такой объект оценки как *убытки*. С этой целью было бы логично внести изменения в действующее законодательство по двум направлениям:

- дать определение убытков как объекта оценки;
- ввести и использовать при оценке стоимости убытков (для целей судопроизводства) «*специальную стоимость объекта оценки*», которая в общем виде приведена в п. 3 Национального стандарта №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав», утвержденного Кабинетом Министров Украины 10 сентября 2003 года № 1440:

> *специальная стоимость* – сумма рыночной стоимости и надбавки к ней, которая формируется при наличии нетипичной мотивации или особой заинтересованности потенциального покупателя (пользователя) в объекте оценки,

либо использовать

> *стоимость в использовании* – стоимость, рассчитываемую исходя из текущих условий использования объекта оценки, которые могут не соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Рассмотрим почему.

Как уже упоминалось, согласно п. 2 ст. 22 Гражданского кодекса Украины под убытками понимаются потери, которые лицо понесло в связи с уничтожением или повреждением вещи, а также расходы, которые понес или должен будет понести собственник для восстановления своего нарушенного права (реальный ущерб), а также доходы, которые собственник мог бы реально получить при обычных обстоятельствах, если

[5] П. 3 НСО 1 дает лишь понятие прямых убытков: «прямі збитки – поточна вартість витрат на відтворення, заміщення або відшкодування ринкової вартості об'єкта оцінки без урахування неотриманих майбутніх вигод».

[6] Ст. 7 ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Как правило, оценщики рассматривают обе составляющие при определении размера убытков. И, как правило, обе составляющие имеют определенную ненулевую стоимость. При этом, поскольку прямо понятие «убытки» в оценочном законодательстве отсутствует, оценщиками используется понятие «права требования» [правообладателя] (ст. 3 Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональную оценочную деятельность в Украине»).

Убытки (сумма расходов) как объект оценки попадает также под понятие «возникновения гражданских прав и обязанностей» согласно статье 11 Гражданского кодекса Украины. Кроме того, согласно статье 177 указанного кодекса, объектами гражданских прав являются вещи, в том числе деньги и ценные бумаги, иное имущество, имущественные права, результаты работ, услуги, результаты интеллектуальной деятельности, информация, а также другие материальные и нематериальные блага.

Так как работы и услуги могут участвовать в гражданском обороте, то и сумма расходов, составляющая убытки и необходимая для восстановления нарушенного права в соответствии со статьёй 22 Гражданского кодекса Украины, также подлежит оценке.

Также статей 467 Гражданского кодекса Украины, в качестве правовых последствий прекращения действия исключительных имущественных прав интеллектуальной собственности на изобретение, полезную модель, промышленный образец, предусмотрено возмещение убытков лицу, которому представлялось право использования этих объектов вследствие досрочного прекращения действия обозначенных прав.

В соответствии со статьями 16, 432 Гражданского кодекса Украины одним из способов защиты прав является взыскание убытков (материального ущерба) за нарушение прав на объекты права интеллектуальной собственности, а также компенсации за нарушение авторского права и смежных прав.

Согласно положений статьи 52 Закона Украины «Об авторском праве и смежных правах» субъект авторского права и (или) смежных прав вправе подавать иски о возмещении убытков (материального ущерба), включая упущенную выгоду, или взыскания дохода, полученного нарушителем вследствие нарушения ним авторского права и (или) смежных прав, или выплате компенсаций.

В соответствии со статьей 20 Закона Украины «Об охране прав на знаки для товаров и услуг» также предусмотрено, что нарушитель обязан возместить владельцу свидетельства причиненные убытки.

Как видим, выплата компенсации может применяться только в случае нарушения авторских или смежных прав. Для других объектов ИС, в частности, ТЗ, в законодательстве она не предусмотрена.

При этом с точки зрения судебной практики именно компенсацию считают самым действенным способом защиты. Согласно ч. 2 ст. 52 Закона Украины «Об авторском праве и смежных правах», суд имеет право постановить решение или постановление о выплате компенсации, что определяется судом, в размере от 10 до 50000 минимальных заработных плат, вместо возмещения убытков или взыскания дохода. При этом владельцу авторских (смежных прав) достаточно доказать только наличие прав ИС и факт совершения правонарушения.

Таким образом, в законодательстве достаточно хорошо проработано нормы по необходимости возмещения убытков, их составляющих, необходимости их оценки, чего не скажешь о методологии определения их стоимости. Начнем с основного – вида определяемой стоимости.

В настоящее время в большинстве нормативных актах Украины либо не оговариваются эти условия, либо указывается, что определению подлежит именно *рыночная стоимость*

объекта оценки, что в отдельных случаях снижает вес и доказательность оценочного заключения ибо достоверный и качественной рыночной информации, как правило, нет.

Кроме того, статьей 9 Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональную оценочную деятельность в Украине» положения (национальные стандарты) оценки имущества определяют случаи применения оценщиками методических подходов оценки рыночной стоимости имущества, а также случаи ограничения по применению методических подходов к определению нерыночных видов стоимости имущества. При этом, если законами или нормативными правовыми актами Кабинета Министров Украины, договором на проведение оценки имущества или решением суда не указан вид стоимости, который должен быть определен в результате оценки, определяется рыночная стоимость.

Необходимо отметить, что убытки в досудебной стадии не являются объектом гражданского оборота, поэтому применение к ним такой характеристики как «рыночная стоимость», представляется сомнительным. Вместе с тем, очевидно, что расходы, связанные с необходимостью проведения работ и услуг в целях ликвидации нанесенного ущерба (восстановления нарушенных прав), в полной мере обладают способностью к участию в рыночном обороте.

С учетом сближения национальных стандартов оценки с Международными стандартами оценки (МСО) и Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) целесообразно рассмотреть возможность использования в нормативно-правовых актах и методических рекомендациях (для целей определения убытков) термин «справедливая стоимость», «стоимость при текущем использовании», «специальная стоимость».

Следующий вопрос, который возникает – это из чего состоят убытки правообладателя. Как уже упоминалось, под убытками от неправомерного использования объектов ИС в формулировании Гражданского кодекса Украины подразумеваются:

- потери, которые лицо понесло в связи с уничтожением или повреждением вещи, а также расходы, которые лицо произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права (реальный ущерб);
- доходы, которые лицо могло бы реально получить при обычных обстоятельствах, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Пунктом 26 Национального стандарта №4 «Оценка имущественных прав интеллектуальной собственности», утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины 3 октября 2007 года №1185 определено, что размер убытков за неправомерное использование объекта права интеллектуальной собственности определяется на дату оценки с применением оценочной процедуры накопления прибыли (дохода), который не получил субъект права интеллектуальной собственности и / или лицензиат в результате неправомерного использования объекта права интеллектуальной собственности, исходя из объемов производства и / или реализации контрафактной продукции. Таким образом, расчет оценщиками упущенной выгоды есть также допустимым и целесообразным.

Кроме того, необходимо учесть прямые расходы правообладателя на восстановление своих прав. К расходам правообладателя можно отнести издержки, связанные со сбором доказательств, расходы на проведение различного рода экспертиз (в т.ч. по оценке ущерба и упущенной выгоды), судебные, административные издержки (в том числе нотариальные услуги) и прочие. Суммарная величина расходов определяется как фактически понесенные затраты на основании платежных документов, учитываемые по текущей стоимости.

Кодексом Украины об административных правонарушениях (статья 51) предусмотрено, что незаконное использование объекта права интеллектуальной собственности

(литературного или художественного произведения, их исполнения, фонограммы, передачи организации вещания, компьютерной программы, базы данных, научного открытия, изобретения, полезной модели, промышленного образца, знака для товаров и услуг, топографии интегральной микросхемы, рационализаторского предложения, сорта растений и т.п.), присвоение авторства на такой объект или иное умышленное нарушение прав на объект права интеллектуальной собственности, охраняемой законом, влечет наложение штрафа от десяти до двухсот необлагаемых минимумов доходов граждан с конфискацией незаконно изготовленной продукции и оборудования и материалов, предназначенных для ее изготовления.

Итак, процесс оценивания убытков можно охарактеризовать как процесс установления размера возмещения в денежном выражении причиненного вреда правонарушением в виде рыночной стоимости (1) работ и услуг по восстановлению нарушенного права, (2) утраченного имущества (снижения стоимости имущественных прав из-за правонарушения), а также (3) упущенной выгоды в виде потенциального дохода, или дохода, полученного нарушителем от использования имущественных прав (имущества), которая могла быть получена потерпевшим, однако не была получена в силу нарушения его прав.

Для того, чтобы процесс оценивания убытков правообладателей и не только можно было однозначно отнести к оценочной деятельности (а не только деятельности судебных экспертов, как, зачастую, трактуют и юристы, и правообладатели), необходимо дополнить перечень объектов оценки, НСО 1 и правил оценочной деятельности и, например, соответствующую статью закону или стандарт, следующей формулировкой: «Стандарт может применяться для определения размера имущественного вреда (убытков), возникающего в результате правонарушений, объектом которых являются права граждан и юридических лиц».

НСО 4 уместно было бы дополнить понятием «Убытки как объект оценки**:** «Под убытками правообладателей товарных знаков понимаются (1) расходы по восстановлению нарушенных прав, (2) стоимость утраченного имущественного права (или снижение стоимости имущественных прав из-за правонарушения), а также (3) право требования возмещения упущенной выгоды в связи с нарушением интеллектуальных прав». Либо вынести данное понятие в отдельный оценочный стандарт и методику, что и планировалось законодателем, но пока это лишь далекая перспектива.

Оценка размера убытков невозможна без соответствующего методического обеспечения. В настоящее время в Украине отсутствуют какие-либо методические нормативные акты по определению размера убытков. Есть отдельные предложения специалистов, при этом не разработаны единые методические рекомендации, внеотраслевые, однако обязательные и использованию во всех случаях проведения оценки убытков (далее по тексту – МР) с целью методического обеспечения работ по оценке убытков правообладателей в случае нарушения их прав.

Исторически сложилось, что такие работы проводятся, как правило, в условиях острой нехватки достоверных рыночных свидетельств о типичных условиях заключения сделок с правами на ТЗ. Так, например, те же лицензионные договоры на право использования ТЗ не подлежат обязательной государственной регистрации: только на усмотрение сторон. Вместе с тем, обязательной государственной регистрации подлежат договоры отчуждения прав на ТЗ (проще говоря «продажи ТЗ» другому лицу), однако Патентное Ведомство Украины не требует указания в таком договоре суммы сделки. Классические методы оценки в этом случае не работают, и, чтобы получить результат с достаточной степенью достоверности, необходимо использование нестандартных приемов и методов. Расчеты часто строятся на использовании известных лишь узкому кругу специалистов результатов исследований и мнений. Эмпирические данные, используемые в расчетах, как правило, ничем не

подтверждены. Все это приводит к тому, что результаты оценки условий потенциального одного и того же лицензионного договора у разных исполнителей существенно (иногда, в разы!) отличаются. Такая ситуация, конечно, не способствует ни доверию к таким оценкам, ни авторитету к оценщикам. А между тем, все дело в методологии, которую использовали разные исполнители. При отсутствии к ней единого общепринятого подхода все авторы таких оценок одинаково правы. Вот только какую из них использовать?

Отсюда необходимость создания единого документа, выражающего согласованную позицию специалистов в этой области. Такие рекомендации должны быть разработаны с целью создание единого подхода к решению вышеуказанных задач, систематизировать наработанный опыт и повысить доверие пользователей к таким оценкам.

И они разработаны, пока это только проект, авторами рекомендаций выступили ведущие оценщики интеллектуальной собственности России и Украины. По своей сути, предложена методика, обобщающая идеи, методы, способы, интуитивные догадки, а также успешный опыт решения подобных задач в условиях неопределенности.

Данные методические рекомендации разработаны для оценки с использованием нечеткой логики. А нечёткой логике свойственно отсутствие строгих стандартов. Предметом нечёткой логики считается исследование рассуждений в условиях нечёткости, размытости, сходных с рассуждениями в обычном смысле, и их применение в вычислениях.

1. Описание четырех методов оценки ставок роялти

рейтинговый метод – состоит в том, что оценщиком собирается информация о товарных знаках, по которым известны условия лицензионных соглашений. Условия таких соглашений определяют систему рейтингов. А затем сравниваются характеристики оцениваемого товарного знака с характеристиками ТЗ, которые легли в основу рейтинга. Рейтинг наиболее близких по описанию ТЗ и будет рейтингом объекта оценки. Данный метод не отличается высокой точностью, однако весьма удобен для «прикидки», а также популярен при согласовании стоимостей, полученных различными методами.

метод «отраслевых стандартов» – базируется на статистике о диапазоне величины роялти в тех же отраслях, где может быть использован и оцениваемый товарный знак. Диапазоны берутся из авторитетных источников, неисчерпывающий перечень которых есть в МР. Диапазон разбивается на три значения (минимальное, максимальное, среднее) и вычисляется наиболее вероятное значение при помощи функций принадлежности. Метод используется при невозможности или отсутствии необходимости использовать другие методы оценки.

рыночный метод – так же, как и предыдущие методы, использует рыночные данные об условиях контрактов, заключенных с подобным ТЗ. Указанные в лицензионных контрактах значения роялти проверяются на соответствие рыночным условиям по базам данных, ссылки на которые есть в МР. Лицензионные соглашение отбираются за срок, не более 5 лет до даты оценки. Критерии отбора соглашений: принадлежность к той же отрасли или товарной группе, сопоставимость объемов реализации, степень известности ТЗ и др. Результатом оценки есть диапазон роялти, где минимальным значением есть минимальное значение по выборке, а максимальным – соответственно, максимальное значение по выборке. При необходимости, данный диапазон может быть откорректирован на различия в объемах продаж продукции по соглашениям и продукции, маркированной оцениваемым ТЗ.

метод Новосельцева – использует три показателя: рентабельность по отрасли (минимальная, максимальная, средняя либо расчетная), прибыль с/без использования ТЗ и доле собственника в прибыли пользователя. Величина роялти рассчитывается как частное от деления доли собственника в общей рентабельности на сумму единицы и общей рентабельности (т.е., с использованием ТЗ).

2. Согласование результатов оценки.

Как правило, оценщиками рассматриваются к применению все возможные подходы и методы. Результатом есть несколько значений стоимости оцениваемых прав. На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три классических подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Особенно это касается рынка исключительных прав на ОИС объектов уникальных по своей сути и достаточно закрытого информационно. По этим и другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости, которые Оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования, которая есть темой отдельного исследования.

Таким образом, в условиях дефицита информации 1-го уровня, оценщик вполне обоснованно может использовать информацию 2-го или даже 3-го уровня. Использование современных статистических методов обработки данных позволяют получить вполне обоснованный результат убытков от нарушения прав ИС. При этом используются все доступные методы и их комбинации, исходя из наличия исходных данных.

Внести изменения в национальное законодательство в части вида стоимости, определяемой при расчете убытков.

И, конечно же, принятие методики расчета таких убытков существенно облегчило бы задачу профессионального сообщества и повысило бы доверие к самой процедуре оценки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Костин А.В. Актуальные вопросы оценки убытков правообладателей товарных знаков // Имущественные отношения в РФ. Оценка всех видов собственности – практический опыт. – 2009. – № 6 (93). – С. 57-69.
2. Азгальдов Г.Г., Карпова Н.Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006. – 400 с.
3. Контрафакт. Шокирующие подробности криминальных рынков / Тим Филипс; пер. с англ. Бухтиярова А.П. при участии Болховитиной Л.А., под общ. Ред. А.А.Максюты при участии Н.В.Якуниной. – Москва: Вершина, 2007. – 280 с.
4. Костин А.В. Комментарий научного редактора перевода статьи «Анализ упущенной выгоды и экономического ущерба от нарушения прав интеллектуальной собственности» // «Business Valuations Guide». – 2007. – №1. – С. 174-175.

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ РЕЦЕНЗУВАННЯ ЗВІТІВ ПРО ОЦІНКУ МАЙНА

О.О. Мухін,
кандидат економічних наук, заслужений економіст України,
віце-президент Союзу експертів України

Шановні колеги!

Під час проведення рецензування Звітів про оцінку майна виникають певні проблемні питання, які, на мій погляд, потребують обговорення широким загалом професійної спільноти. В рамках цієї статті, мені хотілося б зупинитися на двох проблемних питаннях.

Хочу нагадати, що відповідно до абзацу п'ятого статті 4, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 15658-III (із змінами та доповненнями):

«*рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) … полягає в їх критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна…*».

Першепроблемне питання полягає у тому, що об'єктом рецензування виступає лише Звіт про оцінку і тільки він. Абзац другий пункту 66 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року за № 1440 прямо вказує, що

«*у процесі рецензування рецензент не повинен брати до уваги будь-яку додаткову інформацію про об'єкт оцінки або подібне майно, що виникла після дати складення звіту про оцінку майна та висновку про вартість майна до дати підписання рецензії*».

Водночас в практиці Звіт про оцінку надходить до рецензента із супровідним листом або скаргою чи постановою, в якій можуть бути викладені як недоліки Звіту, на погляд скаржника, так і інформація із матеріалів кримінального провадження, що в свою чергу здійснює вплив на формування думки рецензента.

Тому, важливим, на мою думку є вміння рецензента абстрагуватись від інформації, яка виходить за рамки Звіту про оцінку, який є об'єктом рецензування і висловити свою думку саме стосовно Звіту, не беручи до уваги достовірність вихідних даних, що можливо виявились підробленими, або інших обставин, що були виявлені після підписання Звіту про оцінку безпосередньо виконавцем та не можуть бути виявлені рецензентом під час здійснення процедури рецензування.

Також це питання важливе, у разі коли рецензент не тільки проводить рецензію, а й складає Звіт про оцінку на ретроспективну дату (дату на яку проводилась оцінка). Тут дуже важливим є його вміння відокремити ту інформацію, яку йому було надано для проведення ретроспективної оцінки (можливо її обсяг значно відрізняється від того, що був наданий оцінювачу під час складання Звіту, який став об'єктом рецензування) та стала відома під час її виконання, підбору вихідних даних, дослідження ринку та інше.

Саме такий підхід дозволить уникнути суб'єктивізму рецензента та не дозволить стороннім факторам та інформації здійснити вплив на його судження.

Друге проблемне питання полягає в тому, що відповідно до абзацу першого статті 11, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 15658-III (із змінами та доповненнями):

«*Замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить на законних підставах або у яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб. Замовники оцінки повинні забезпечити доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки*».

Водночас, на сьогоднішній день існує низка спеціальних законів, які вносять корективи у поняття «замовника оцінки».

В межах даної статті хотілось зупинитися на статтях 37, 38 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV (із змінами та доповненнями) «Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки» та «Право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки».

Так згідно абзацу шостому статті 38 вищезгаданого Закону

«*Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього*».

Не є секретом, що непоодинокі випадки, коли право власності на предмет іпотеки переходить без згоди іпотекодавця і тоді Замовником оцінки виступає безпосередньо іпотекодержатель. В цьому випадку, на наш погляд рецензент має враховувати зазначену обставину при формуванні Висновку щодо можливості замовлення оцінки саме іпотекодержателем.

Сподіваюсь мої роздуми дозволять регулятору ринку оцінки сформувати свою позицію із зазначеного питання, яка знайде своє відображення у відповідному роз'ясненні.

О РАЗРАБОТКЕ ЕВРОПЕЙСКИХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА (EBVS)[7]

На Генеральной Ассамблее TEGoVA в Афинах в октябре прошлого года собравшиеся делегаты проголосовали за разработку Европейских стандартов оценки бизнеса (EBVS). На самом деле это было не так революционно, как кажется, так как несколько лет назад 5-е издание Европейских стандартов оценки, EVS 2003, уже содержало руководство по оценке бизнеса и оценке нематериальных активов, которое служило профессиональной основы для оценщиков бизнеса и / или бизнеса и недвижимости в Европе.

Поскольку TEGoVA должна реагировать на изменяющиеся потребности своих членов, оценка бизнеса впоследствии потеряла популярность и вышла из последующих выпусков EVS – почти на 15 лет.

По мнению Кшиштофа Грзезика, это было обусловлено тем, что TEGoVA объединяет ассоциаций, члены которых специализируются на оценке недвижимости. Среди них много людей, которых можно назвать лучшими экспертами в оценке недвижимости. В то же время TEGoVA не может претендовать на то, чтобы авторитетно говорить об оценке бизнеса, и не может указать на каких-либо ведущих экспертов по оценке бизнеса в своих рядах.

Сегодня членами TEGoVA являются 71 оценочные ассоциации из 37 стран. Хотя большинство из них все еще концентрируют свое внимание на оценке недвижимости, около пятнадцати ассоциаций имеют значительное число членов, которые специализируются на оценке бизнеса или проводят оценку недвижимости и бизнеса. Большинство из этих ассоциаций расположены в Центральной и Восточной Европе, где разделение оценки недвижимости и бизнеса не так жестко, как в Западной Европе.

Кроме того, новичками в оценочной профессии являются молодые специалисты, которые хотят специализироваться в нескольких областях оценки и развивать дополнительные (не оценочные) навыки, чтобы лучше адаптироваться к быстрые изменения на мировом рынке и в мире оценки. Сегодня оценка бизнеса обычно проводится бухгалтерами, аудиторами, бизнес-консультантами, финансовыми аналитиками, бизнес-брокерами, онлайн-оценками бизнеса и специалистами по слияниям и поглощениям. Тем не менее, сообщество оценщиков бизнеса не имеет идентичности, и в каждой стране сфера деятельности развилась из разных профессий.

В результате, как утверждает Кшиштоф Грзезик, на континенте, где оценка недвижимости строго регулируется как на уровне ЕС, так и на национальном уровне, оценка бизнеса является «бесплатной для всех» и практически не дает практических рекомендаций независимым оценщикам. Кроме того, общественные интересы в Европе плохо обслуживаются отраслью с плохо определенной методологией и квалификацией.

В связи с этим по решению Генеральной Ассамблее TEGoVA был создан Комитет EBVS в составе 12 человек под председательством члена правления TEGoVA Даниелы Илич. Членами Комитета являются ведущие эксперты по оценке бизнеса, привлеченные из Австрии, Боснии и Герцеговины, Болгарии, Германии, Ирландии, Латвии, Литвы, Нидерландов, Северной Македонии, Польши, Румынии, Сербии, Украины и Великобритании.

Устанавливая европейские стандарты оценки бизнеса, TEGoVA сделает первый шаг к формированию этой стороны профессии и приданию ей истинно европейской идентичности. Оценщики недвижимости и бизнеса имеют много общего:

• обязанность следовать Кодексу этики и профессионального поведения

• умение слушать клиента и понимать инструкции

[7] По материалам «European Valuer»

• способность исследовать и анализировать рыночные данные и различные другие источники оценочной информации, систематизировать собранную информацию и делать выводы, с возможностью применения, в случае необходимости, статистических инструментов

• способность анализировать экономические циклы и отраслевое поведение

• следование профессиональным стандартам оценки и, при необходимости, правовой базе для определенных целей оценки и / или другим стандартам, таким как стандарты бухгалтерского учета и стандарты финансовой отчетности

• уменение различать различные виды стоимости, их основные предпосылки и допущения

• оперирование тремя общепринятыми в оценке подходами

• способность согласовывать различные значения стоимости в результате более чем одного подхода оценки

• возможность подготовить полный отчет об оценке и сообщить результат клиенту.

Итак, каков разрыв в знаниях и навыках между этими двумя областями оценки, особенно с точки зрения оценщика недвижимости?

TEGoVA в настоящее время проводит такой анализ пробелов с помощью самых авторитетных специалистов по оценке бизнеса, но уже сейчас очевидно, что опытные оценщики недвижимости могут легко извлечь выгоду из имеющихся у них знаний и навыков. «Разрыв» относительно невелик.

Новые поколения оценщиков недвижимости уже стремятся практиковать в более чем одной области оценки. Они хотят лучше понять бизнес, развивая свои аналитические навыки, что приводит к более глубокому пониманию экономики и конкретных отраслевых циклов. Они хотят развить способность прогнозировать тенденции и проводить анализ «больших данных» (получение данных, обработка и анализ данных и представление данных) и учиться работать с мобильным программным обеспечением. Кроме того, что важно для развития их бизнеса, они хотят улучшить свои навыки общения, маркетинга и другое. Они также должны научиться защищать свое мнение, когда им бросают вызов.

Все оценщики, молодые и старые, остро осознают, что будущее профессии оценщика заключается в гибкости образовательных программ, которые формируют многомерность знаний у оценщика. Кроме того, будущее небольших оценочных фирм заключается в расширении их услуг и использовании новых навыков. Оценка бизнеса является естественным ответвлением для оценщиков, знающих сложности недвижимости. Кроме того, современный целостный подход к образованию в сфере недвижимости обеспечивает отличную техническую и аналитическую основу для оценки бизнеса в целом.

Однако следует четко указать, что, несмотря на эту новую инициативу, TEGoVA по-прежнему рассматривает дисциплины оценки недвижимости и оценки бизнеса как совершенно разные, требующие различных знаний, обучения и навыков, хотя и во многом связанных между собой.

Підписано до друку 07.05.2019
Формат 60х84/8. Ум. друк. арк. 6,06. Тираж 200 прим. Зам. 184
ДП «Редакція інформаційного бюлетеня
«Офіційний вісник Президента України»
01014, м. Київ, вул. Петра Болбочана, 8, корпус 6
тел. / факс: 254-51-51
Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру
Видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції
ДК № 3862 від 18.02.2010