

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

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 1 (58) січень-березень 2020

КИЇВ

Редакційна рада

Головний редактор
Відповідальний
секретар

Драпіковський О.І.
Крижановська Т.В.

Члени редакційної ради

Воронін В.О., доктор технічних наук, професор
Галасюк В.В., кандидат економічних наук
Діаконідзе В. (Грузія),
Зяць В.М., доктор економічних наук
Ігнатенко Н.С. (Киргизстан)
Калінін О. М., кандидат економічних наук (Казахстан)
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
Тарабурке Д. (Молдова)
Шалаєв В.М.
Юрєня С.П. (Білорусь)

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

Всеукраїнське об'єднання «Громадська організація «Українське товариство
оцінювачів»

Виходить 4 рази на рік

Мова видання

українська та російська

Редакція може не поділяти думку авторів

© **ВІСНИК ОЦІНКИ**

ЗМІСТ**РОЗВИТОК ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

Амфітеатров О.Д. ЗВЕРНЕННЯ ГОЛОВИ РАДИ УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА ОЦІНЮВАЧІВ	4
Коваль О.В. УКРАЇНСЬКОМУ ТОВАРИСТВУ ОЦІНЮВАЧІВ – 25 РОКІВ	6
Шалаєв В.М. З ЮВІЛЕЄМ!	8
Маркус Я.И. КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ ...	11
Сімонова Л. М. КРОКИ СТАНОВЛЕННЯ УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА ОЦІНЮВАЧІВ	15
Рубан Е.В. 25 ЛЕТ ДРЕЙФА В НАПРАВЛЕНИИ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ	18
Башірова Л.О. ДО ЮВІЛЕЮ УТО – ЗАПОРІЗЬКЕ ВІДДІЛЕННЯ!	21
Туровська Л.В. ОЦІНЮВАЧІ РІВНЕНЩИНИ	24
Козловская Ж.А. 25 ЛЕТ ВМЕСТЕ С УКРАИНСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ	27
Міханюша О.Г., Щербань С.І. УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ – ВІД СЯНУ ДО ДОНУ	33

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Чиркин А.Н. ЭССЕ ОБ УКРАИНСКОМ РЕЦЕНЗИРОВАНИИ	35
--	----

ОГЛЯД ПОДІЙ

ПЕРШІ СЕРТИФІКОВАНІ ОЦІНЮВАЧІ УКРАЇНИ	44
ЛЮДМИЛА СІМОНОВА – ЧЛЕН РАДИ ЗІ СТАНДАРТІВ МАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ IVSC	46

ЗВЕРНЕННЯ ГОЛОВИ РАДИ УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА ОЦІНЮВАЧІВ

*О.Д. Амфітеатров.
Заслужений оцінювач УТО*

Дорогі друзі та шановні колеги!

Як завжди вбачається, що коли ми говоримо про ювілей, тим більше про такий як 25 років, потрібно говорити про серйозні речі, а саме про етапи зростання, кроки які досягнули та здобутки які ми маємо! Про це буде далі, але я хочу поміркувати про людей, які створили організацію та зараз її уособлюють!



Перш за все в мене є питання: 25 років це багато чи ні? Це погано чи гарно?

По-перше, це на п'ять років менше ніж 30 років та на п'ять років більше ніж 20 років!

По-друге, як на мене, це дуже цікаво! Цікаво спостерігати за нами, так як Українське товариство оцінювачів має харизму, яка привертає до наших лав нових членів, а також зберігає основний колектив з фундаторів оцінки в Україні. Починаючи з першого Голови УТО Олени Коваль, яка сформувала сильну команду, яка мала не завжди однакові думки та точки зору, але це і гарно, тому що команда мала одну ціль, це створення професії незалежного

оцінювача в Україні.

Кожен з нас мав різні шляхи до професії та по різному бачив свою участь в її розвитку.

Для багатьох наших членів, які розробляли Норми професійної діяльності УТО, закон України «Про оцінку..», Національні стандарти оцінки та інші нормативні документи, які готують конференції, авторські семінари, лекції, друкують підручники, статті та книжки, а також щоденно гуртують оцінювачів в регіонах, це стало «на все життя», а для деяких, шкода, але це стало «тимчасовим притулком», тобто «тільки бізнес і нічого особистого».

Але, сьогодні ми говоримо про добре та моралі читати не будемо, тим більше моралі треба вміти читати, а ще ліпше в віршах, як епіграми Валентина Гафта або Якова Маркуса.

Щоденна праця не завжди дає уявлення про процеси, які відбуваються у часі і тільки сухі цифри, як завжди мають рацію. Хочу навести цифри, як розвивалось Українське товариство оцінювачів в кількісному виразі та як впливали події, які відбувались в державі на їх змінення:

Українське товариство оцінювачів у роках

Рік	Кількість членів	Події
1994	123	25 жовтня відбулися установчі збори УТО
2000	877	
2005	1398	Розвиток інвестиційної активності на ринку нерухомості
2010	1367	Початок втілення «податкової оцінки»
2013	1222	Розквіт корупційної схеми «податкової оцінки» та видавлювання оцінювачів з ринку
2015	1140	Скорочення інвестиційної активності та обсягу робіт в результаті війни з РФ
2016	1065	До УТО вступили 45 осіб, вийшли 102 особи, в тому числі прийнято рішення загальними зборами УТО про вибуття 62 оцінювачів міста Севастополю. Основна причина, це скорочення інвестиційної активності та обсягу робіт в результаті війни з РФ
2017	1086	До УТО вступили 62 особи, вийшли 41 особа
2018	904	Подали заяви на вступ 50 осіб, вийшли 232 особи, в тому числі прийнято рішення загальними зборами УТО про вибуття 160 оцінювачів Донецька, Луганська та АР Крим в результаті війни
2019	896	До УТО вступили 45 осіб, вийшли 53 особи
На початок 2020	905	До УТО вступили 9 осіб

Цікавим фактом є цифри, які вказують, скільки років перебувають наші члени в лавах УТО станом на листопад 2019 року: **20-25 років** – 152 оцінювача; **10-20 років** – 436 оцінювача; **до 10 років** – 340 оцінювача.

Правда, що це гарні цифри, які вказують на стабільність розвитку організації.

Але, моє власне бачення на розвиток професії оцінювача в Україні, це як найбільше залучення молодих оцінювачів до роботи з нормативними документами, розробки стандартів оцінки, підготовки конференцій та семінарів, написання статей та монографій.

Для збереження професії ми повинні долучати оцінювачів, які мають професійний стаж 5-15 років до системи управління нашою саморегулювальною організацією через входження до Рад та експертних рад регіональних відділень, а також до Ради УТО.

Ми, ті хто виступили фундаторами створення УТО, називаємо їх «молодими оцінювачами», але цім молодим оцінювачам вже від 27 до 45 років. Однак, хочу зазначити, що коли створювалась оцінка в Україні нам, які були початківцями було від 24 до 40 років і ми не мали ніякого досвіду з оцінки. Ми створювали цю професію, через наполегливу працю та вклали багато часу на розуміння шляху і його розбудову.

Кожна організація має декілька циклів розвитку і як це не «затерто» звучить, але це життя, задача першого покоління підготувати друге, третє покоління та допомогти їм встати на ноги та накопичити знання на підставі нашого досвіду.

Світ змінюється і з ним змінюється оцінка. Глобалізація в світовій економіці та швидкий рух капіталів, веде до уніфікації оціночних процедур через втілення міжнародних стандартів оцінки, які зрозумілі для кожного інвестора. Також, Світ поглинає цифра і система автоматизації процесів, це реальність нашого часу, яка впливає на збереження професії оцінювача.

Вважаю, що Українське товариство оцінювачів, ще молода організація, яка пройшла етап становлення, а попереду її розвиток та розвиток нового законодавства, сучасного до часу, яке буде регулювати оцінку і ми повинні завжди бути попереду, так як пил осідає на тих хто йде позаду.

Поздоровляю Всіх членів Українського товариства оцінювачів з 25-річчям!

УКРАЇНСЬКОМУ ТОВАРИСТВУ ОЦІНЮВАЧІВ – 25 РОКІВ

О. В.Коваль,

*Заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів,
Голова Ради Українського товариства оцінювачів 1995 -2007 рр.*

25 років минуло з моменту створення Українського товариства оцінювачів, Всеукраїнської громадської організації, що ставила за мету і створила в Україні нову професію – експерт оцінювач.



Члени УТО самі навчалися і інших навчали новітній для України професії, вивчали іноземні підручники і створювали свої, опановували зарубіжний досвід експертної оцінки й набували свого досвіду, брали активну участь у створенні законодавства України, сприяючи побудові економіки і суспільних відносин в нашій країні на ринкових засадах. Зусиллями членів УТО створювалася методологія, виборювалася максимально можлива тотожність Національних стандартів оцінки з визнаними міжнародними стандартами.

1996 року ставши асоційованим членом TEGoVA (Європейської групи асоціацій оцінювачів) та членом IVSC (Ради з Міжнародних стандартів оцінки).

Українське товариство оцінювачів всі ці роки розвивалося разом з нашою країною: українська оцінка віддзеркалювала всі особливості розвитку української економіки і українського суспільства, переживала зльоти та падіння, і, так як усі, зберігає оптимізм і прагне «...своє робить...».

Що ж до досягнень, то головним, на наш погляд, є те, що Українське товариство оцінювачів спромоглося зберегти і регіональне відділення УТО в АРК Крим, і регіональні відділення УТО в Донецькій та в Луганській областях, і вони існують не тільки на папері, вони працюють.

В Українському товаристві оцінювачів відсутні чинники, що можуть нас роз'єднувати, присутні тільки об'єднуючі фактори: прагнення зберегти професію, розвинути персональні фахові якості і досягнення, забезпечити захист добросовісних і професійних робіт з оцінки й відповідно їх виконавців – оцінювачів-членів УТО. Цьому слугують всі структури Українського товариства оцінювачів: Рада, Експертна Рада, регіональні відділення.

Професійна майстерність кожного члена нашої організації відзначається кваліфікаційними званнями відповідно до Положення про внутрішню кваліфікацію. Сьогодні 24 члена Українського товариства оцінювачів мають звання «Заслужений оцінювач» і 42 члена є «Провідними оцінювачами».

Члени Українського товариства оцінювачів прагнуть постійного професійного зростання, набуття світового досвіду й міжнародного визнання. Сьогодні 26 членів УТО отримали членство в RICS – Королівському інституті сертифікованих сюрвейерів, 57 членів

УТО стали Визнаними європейськими оцінювачами за сертифікацією TEGoVA, один член УТО має сертифікат Американського товариства оцінювачів та в 2019 році наш представник увійшов до Ради з матеріальних активів IVSC.

За 25 років нам вдалося продемонструвати суспільству, що без оцінювачів неможливо прийняття будь-яких цивілізованих рішень щодо власності на майно та майнові права. Сьогодні без незалежної оцінки ніхто не уявляє майнових взаємовідносин між приватними особами, територіальними громадами та державою.

Українське Товариство оцінювачів базується на роботі обласних та регіональних відділень. Політика Ради товариства, що завжди була спрямована на розвиток своїх обласних та регіональних відділень, на наш погляд, повністю виправдувала себе. Обласні відділення товариства завдяки своїй організаторській роботі не тільки сприяли залученню оцінювачів до лав УТО, але й популяризації незалежної оцінки в громадському загалі. Їх формальна й неформальна робота перетворила відділення нашої громадської організації на своєрідні клуби професіоналів, які спілкуються, обмінюються досвідом, вирощують в своїх лавах талановитих оцінювачів, організують навчання оцінювачів-початківців, сприяють захисту оцінювачів від недобросовісної конкуренції та упередженого ставлення до їх роботи, що бувало, особливо при змінах регіональних владних осіб.

Але сьогодні ми не тільки святкуємо, ми прагнемо динамічно розвиватися, тому, що повинні відповідати вимогам часу, тим демократичним перспективам, що розкриваються перед нашою країною і несуть за собою бурхливий розвиток ринкових відносин. Ми маємо забезпечити майнові відносини власників якісною оцінкою, а це означає, що головною задачею сьогодення є підвищення якості незалежної оцінки, спрямованої на захист власників майна та майнових прав від можливих втрат та збитків, пов'язаних із недобросовісною та непрофесійною оцінкою.

Дуже важливою задачею Українського товариства оцінювачів є подальша співпраця з органами державної влади, які відповідають за методичне забезпечення оцінки майна та майнових прав, це стосується передусім унормування діяльності оцінювачів і вдосконалення Національних стандартів оцінки відповідно до вимог часу і вимог новітніх Міжнародних стандартів оцінки.

Українське товариство оцінювачів сьогодні дає можливість замовникам обрати найкращі оціночні фірми і, навіть гарантує якість виконання ними оціночних робіт. Задля цього, у нас започаткована система акредитації фірм. Система акредитації досить жорстка, вимагає від оціночної фірми стабільно високого рівня робіт і проводиться щорічно. Ми сподіваємось, що акредитація в УТО буде одним з чинників забезпечення оціночних фірм портфелем замовлень.

За пропозицією Ради з Міжнародних стандартів оцінки, 63 члени УТО увійшли до світового реєстру оцінювачів, чиї послуги пропонуються замовникам у всьому світі як такі, що можуть забезпечити виконання оцінки відповідно до вимог міжнародних стандартів. Тому і нашим українським замовникам не потрібно розшукувати оцінювачів по світах, в Україні є не гірші.

Українське товариство оцінювачів усі ці 25 років прагне працювати поза політикою. Наша мета – працювати задля розвитку України, незалежної, суверенної, квітучої.

З ЮВІЛЕЄМ!

В.М. Шалаєв,

*Заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів,
Голова Ради Українського товариства оцінювачів 2007 -2010 та 2016-2019 рр.*

Шановні колеги, друзі, щиро вітаю всіх нас з 25-річчям Українського товариства оцінювачів!

Товариство як і людина, народжується, росте, розвивається, і в цьому році ми святкуємо пам'ятну дату!

Отже, вже чверть віку (!) тому відбулися засновницькі збори, на яких було прийнято рішення про створення першої професійної організації оцінювачів – Українського товариства оцінювачів (УТО). У цій історичній події взяли участь порядку 30 чоловік, які звичайно не були оцінювачами в сучасному розумінні. Ці люди повірили в перспективність професії, що зароджується, побачили в ній можливість для самореалізації в нових економічних умовах.

Коли в минулому є чим пишатись, про це є бажання говорити, згадувати етапи зростання, інші важливі моменти. Зокрема пригадати той факт, що виникненню УТО передувало підписання провідними фахівцями і політичними діячами України Меморандуму, в якому були сформульовані основні цілі і завдання нової громадської організації оцінювачів.



Серед засновників Українського товариства оцінювачів – Олександр Розенфельд, Володимир Шалаєв, Олексій Амфітеатров, Людмила Сімонова, Олена Коваль, Зоя Борисенко, Яків Маркус, Сергій Бірюк, Юрій Єхануров, Олександра Кужель.

Розвиток Товариства відбувався стрімкими темпами. За перші два роки наша організація не лише визначила основні напрями своєї роботи, але і заклала фундамент цивілізованого ринку оцінки в Україні, створення найбільш сприятливих умов для успішної роботи фахівців-оцінювачів.

Початок діяльності УТО був спрямований на легалізацію, законодавче визнання оціночної діяльності і формування цивілізованого ринку оціночних послуг. І з часу ухвалення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні» громадське регулювання професійної оціночної діяльності оцінювачів стало обов'язковим.

У 2002 році Українське товариство оцінювачів визнане Фондом державного майна України саморегулювальною організацією.

Звісно, на протязі 25 років нашої історії були не тільки позитивні події. Товариству не раз доводилося переживати складні періоди і долати серйозні перешкоди. Зокрема, в період

фінансово-економічної кризи 2008-2010 років зусиллями Українського товариства оцінювачів було відхиллено п'ять законопроектів, якими вносились руйнівні зміни до нашого профільного Закону про оцінку і ще 14 законопроектів, які могли мати негативний вплив на ринок. Наше товариство та інші громадські організації оцінювачів звернулися до Президента, Уряду, народних депутатів і врешті-решт, під вимогою зупинити монополізацію ринку підписалися усі вітчизняні оцінювачі.

Кажуть, «перешкоди на шляху – шлях до успіху». Ми в цьому переконалися на прикладі нашої нормативно-методологічної бази. Як відомо, етап становлення професійної оцінки почався в 2001 році за активної участі провідних фахівців УТО. Цей період ознаменувався ухваленням Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (2001 р.) і «Про оцінку земель» (2003 р.) і чотирьох Національних стандартів оцінки. Далі були сім років «опрацювання» і в результаті на початок 2014 року оціночне співтовариство мало в розпорядженні фактично ту ж законодавчу і нормативно-методичну базу, яка була і на етапі законодавчого становлення професійної оцінки. Але вже з середини 2014 року робота активізувалась і були прийнято ряд заходів по удосконаленню системи незалежної оцінки в Україні. Завдяки активній позиції членів Товариства та спільноти інших саморегульвних організацій оцінювачів, Кабінет Міністрів України доручив Фонду держмайна України привести Законодавство про оціночну діяльність України у відповідність з сучасною міжнародною практикою.

На окрему увагу заслуговують наші досягнення в організації міжнародних на національних конференцій та семінарів. Встановилась традиція щорічного проведення знакових заходів УТО – міжнародних конференцій в Києві, Одесі, Львові та Дніпрі. Ми дуже сподіваємось, що з часом буде можливість відновити проведення конференцій в Ялті...

З моменту створення УТО підтримує стосунки з міжнародними організаціями, які здійснюють аналогічну професійну діяльність. Діють угоди про співпрацю з організаціями Грузії, Білорусі, Азербайджану, Вірменії, Казахстану, Латвії та Литви.

УТО з 1996 р. є членом Комітету з Міжнародних стандартів оцінки і провідником впровадження міжнародних стандартів оцінки в Україні. В 2004 році нашим Товариством розпочата робота з організації сертифікації Європейської групи асоціацій оцінювачів TEGoVA.

Важливим напрямом діяльності Українського товариства оцінювачів була і залишається цілеспрямована робота над впровадженням міжнародної методології оцінки. Комісія з методології і стандартів оцінки, що багато років працює в УТО, організовує і бере безпосередню участь в розробці національних стандартів оцінки, а також відстежує їх узгодженість з міжнародними стандартами оцінки.

На сьогодні Українське товариство оцінювачів є найбільшим національним об'єднанням оцінювачів, орієнтованим на рішення професійних завдань. Отже завдання підтримки високого професійного рівня є вкрай важливим на всіх етапах розвитку і діяльності УТО. З 2001 року в УТО діє система внутрішньої кваліфікації, процедура якої передбачає за особисті заслуги в розвитку професії присвоєння членам Товариства кваліфікаційних звань «Заслужений експерт-оцінювач УТО» та «Провідний експерт-оцінювач УТО».

Наші фахівці виступають розробниками учбових програм для підготовки фахівців у галузі оцінки, авторами і співавторами методик оцінки, стандартів та інших нормативних документів. Товариство через «Інформаційно-консультаційний центр» УТО здійснює освітню діяльність, в тому числі підвищення кваліфікації оцінювачів.

Але на тлі успіхів, нажаль, доводиться говорити і про проблеми. Зокрема, з кожним роком, ми фіксуємо збільшення робіт, які за результатами рецензування отримують висновок, про те що «...звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний»... Ситуація сама по собі не виправиться. І якщо ми і надалі плануємо демонструвати високий професійний рівень, вочевидь є необхідність розробки і впровадження дієвих механізмів контролю. Так за участі фахівців Товариства триває робота по вдосконаленню програм базових курсів оцінки та курсів підвищення кваліфікації, і відповідно перегляду процедур складання іспиту та зарахування підвищення кваліфікації. Ми не маємо лояльно відноситись до фахівців, які ганьблять наші ряди нікчемними роботами. Маєте бажання бути членом Товариства – працюйте якісно! Не знаєте як, є питання – у нас є кому на них відповісти. Окрім того, слід пригадати, що в Товаристві діє пропозиція направлення рецензування звітів за власною ініціативою СОДів. На мій погляд, з формату «добровільної» процедуру рецензування звітів, що виконують члени нашого Товариства, потрібно перевести в розряд обов'язкової. Інакше ми не зможемо говорити ні про який професійний рівень. Він просто зникне в заробітчанстві «податкової» оцінки....

Саморегулювання не лише значно розширює можливості Товариства по контролю якості послуг, що надаються, і захисту інтересів оцінювачів, але і пред'являє до усіх учасників ринку оцінки високі вимоги і ставить перед нашою організацією нові завдання.

Безперечно, намагатись бути професіоналом високого рівня необхідно, але водночас ми вже не можемо дозволити собі бути простими спостерігачами бурхливих хвиль «економічних приливів і відливів» в нашій країні. Сьогодні діяльність оцінювачів щільно вплетена в інфраструктуру усього українського бізнесу, будь-які законодавчі зміни, що вносяться в сферу оцінки, прямо або побічно відбиваються на стані усїєї української економіки.

Так, накопичені за 25 років науковий потенціал, досвід організаційної роботи дозволяють Товариству підтримувати високий професійний рівень. Але, маємо визнавати, що лідерські позиції утримуються практично за рахунок активної позиції наших колег, які і створювали товариство. В наших рядах дуже не вистачає молодих не байдужих фахівців! Серед доповідачів на конференціях і семінарах, серед викладачів на курсах велике бажання бачити нові обличчя...

Отже будемо не тільки сподіватись на позитивний тренд в розвитку Товариства, але і створювати належні умови.

В завершенні ще раз хочу висловити особливу вдячність всім, хто з перших років становлення Товариства в прямому сенсі звалив на свої плечі вантаж важкої громадської роботи. Величезна подяка вам, шановані колеги, за розуміння і підтримку, за вашу працю, за вашу самовідданість і активну життєву позицію!

Від щирого серця бажаю, щоб усі зміни, що відбуваються, давали кожному фахівцеві можливість повною мірою проявити свої здібності, застосувати накопичені знання і досвід, використати усі конкурентні переваги, які має справжній професіонал!

Дякую за те, що ми разом!

КАК ВСЁ НАЧИНАЛОСЬ ...

*Я. И. Маркус,
Заслуженный оценщик Украинского общества оценщиков,
Председатель Экспертного Совета УТО*

*«Как молоды мы были ...»
(песня, авторы: А. Пахмутова, Н. Добронравов)*

1. До начала

Вначале было не слово, а дело обретения независимости страной Украина.

После спада эйфории у многих возник вопрос: «Как жить дальше?». Ведь ряд профессиональных занятий одновременно утратил актуальность.

В этом поиске одним из альтернативных направлений деятельности стала оценка имущества. В далеком 1992 году это осознали не более 20 человек, живших в гг. Киеве, Харькове, Запорожье, Крыму и, о, чудо, в Кривом Роге (к малой родине Президента это не имело никакого отношения – просто совпадение).



Профессия «оценщик» ещё не возникла, но энергичный народ засуетился. Появились сертификаты ФДМУ, которые давали право заниматься приватизацией (документально).

Между тем, упомянутая двадцатка, потихому, при наличии «бредовой» нормативной базы по оценке имущества приступила к работе. Одно из проявлений «бредовости» – Методика тех лет предписывала оценивать недвижимость без земли, по балансовой стоимости.

Однако, идея профессионального становления уже бродила в умах. Из Кривого Рога от Арнольда Семёновича Зубкова (10 лет назад уехавшего в Германию) пошёл клич – давайте создадим Общество Оценщиков. Клич был услышан, поскольку оценка уже стучалась в экономическую дверь.

Ф.М. Достоевский в беседе с известным французским литературным критиком сказал: «Все мы вышли из гоголевской шинели». Применительно к оценщикам это

высказывание можно перефразировать: «Все мы родом из приватизации».

С неё «родимой» мы начинали оценку и долгие годы ею и жили.

2. Свершилось.

В сентябре 1994 г. девятнадцатью энтузиастами был подписан Меморандум о желании создать Общество, в феврале был зарегистрирован Устав, а в апреле 1995 года было создано славное Украинское Общество Оценщиков (Товариство оцінювачів – УТО).

В известном споре «что было раньше яйцо или курица?» – я сторонник того, что сначала была курица, вот она-то и начала нести яйца. Откуда взялась курица? Бог знает откуда...

В начале создали Общество, от его имени выдали первые 10 сертификатов. Эти сертифицированные специалисты начали принимать экзамены у тех, кто возжелал сменить традиционную профессию на новую – оценщик.

Первым Президентом (а точнее – Председателем правления) стала Е. Коваль, замами – В. Шалаев, Л. Симонова.

Мне, уже по тем временам самому «возрастному», досталась должность Председателя Экспертного Совета, в коей пребываю и по сей день.

3. Становление

Ряды Общества стремительно пополнялись, охватывая всё новые регионы страны. Фундаторами по регионам стали С. Сивец и Л. Баширова (Запорожье), А. Амфитеатров, Г. Смирницкий, А. Текутьева, Н. Терещенко (Крым), Г. Кузьменко, Ж. Козловская, И. Мрыхина (Одесса), С. Пузенко, С. Бирюк, А. Чиркин, В. Назырова (Харьков), Ю. Киричек (Днепропетровск), А. Сочинский (Донецк), И. Зубарева (Луганск), Л. Туровская (Ровно), Н. Федоришин (Тернополь), А. Огаджанян (Черкассы) и иные, нашедшие себя на этом поприще – С. Шуляк, Ю. Сулименко, В. Пазирук, А. Авраменко, Н. Лебедь, И. Иванова, А. Драпиковский, В. Галасюк, В. Филиппов, Ю. Крумелис, В. Воронин, И. Гохберг, В. Марченко, С. Марченко, М. Гликман.

Как нынче модно говорить экзамены шли в турбо-режиме, каждый месяц по несколько экзаменов, группы составляли 60-70 человек. Наша память избирательна, запоминаются некие фрагменты. На одном из экзаменов я получил ответ, запомнившийся мне на все оставшиеся годы:

- Какой строительный элемент завершает здание?
- Крыша.
- А какие бывают крыши?
- Плоские и чуть-чуть наклонные.
- А зачем их делают чуть-чуть наклонными?
- А чтоб крыша не поехала (!!)

От обилия претендентов «крыша» ехала. Достаточно быстро Общество доехало до отметки 1 000 человек. В Румынии существует одно оценочное общество – Anivar. Общество – «и жнец и на трубе игрец», т.е. объединяет всех оценщиков. И является Регулятором, освободив государство от такой роли. У нас – по-иному.

Во-первых, мы больше, во-вторых, мы умнее (по-нашему мнению), в-третьих, мы – особенные. И поэтому у нас толи 6, толи 7 обществ, а Регулятор – государство. Есть от этого польза, но и вреда достаточно. Объединение всех под одной оценочной крышей пока успеха не имеет. Но вернёмся к нашей истории.

4. Закон об оценке

Тем временем, Общество включилось в создание Закона об оценке, депутатская инициатива шла от депутата-социалиста Н. Витренко. Общие энергичные усилия способствовали принятию Закона в 2001 году.

Неоднозначная роль государства в процессе оценки была зафиксирована положением, что Стандарты оценки должны быть утверждены Кабинетом Министров Украины. В 2003-2005 годах (при активном участии УОО) были приняты четыре стандарта, напоминающие сегодня оценочный саркофаг. За это время Международные стандарты пережили пять

редакцій. А ми находимся в той же позиции, пятнадцатилетней давности. В футболе это называется «находиться в полу-позиции», т.е. готовы стартовать при наличии качественного паса.

Правда, нынче стало известно, что рациональные изменения Закона и Национальных стандартов оценки возможны только под иностранным управлением и его одобрением.

5. О хорошем и разном

Многое за эти годы приобретено, многое и утрачено. Приобретен опыт, несколько утеряно доверие к украинской оценке.

Периодически оценка становилась ареной борьбы за профессию. Было несколько депутатских попыток переписать Закон об оценке, исходя из конъюнктурных соображений. Украинское Общество Оценщиков, ставшее флагманом борьбы, выстояло и победило.

В течение 25 лет Общество проводит конференции – площадки для общения, обмена мыслями и эмоциями.

Вначале их было две:

- весенняя – во Львове;
- осенняя – в Ялте.

Стараниями Ю. Киричека в эти ряды вклинилась майская – в Днепропетровске. И общие темы группировались по вопросам: здания – памятники – земля – бизнес.

Ностальгические ялтинские воспоминания бережат душу. Золотой сентябрь, слегка тронутое желтизной плато, парящий над ним отель «Ялта - Интурист» – место проведения конференции. Из окон вид на солнечную Ялту, а вдоль здания стремительно несутся чайки, подхватывающие на лету кусочки хлеба, бросаемые с балконов.

Увы Уже не будет Ялтинской конференции, и как это ни горько сознавать – возможно, никогда.

Свято место пусто не бывает – Ялтинская конференция переместилась в Одессу и заиграла одесскими красками «аркадиевского» розлива.

Правда, сама «Аркадия» с годами не улучшилась, но это уже дело вкуса ...

Конференции – лакмусовая бумажка Общества. Есть конференции – Общество живо. Образовался круг друзей – Грузия (Б. Диаконидзе, Г. Лежава, Н. Берая), Беларусь (С. Юрения, П. Ануфриев), Молдова (Д. Тэрэбуркэ, О. Бузу), Польша (К. Гржезик), Румыния (Г. Бадеску), Израиль (А. Артёменков).

За прошедшие годы издано большое число монографий, учебников, книг (С.Сивец, А. Чиркин, А. Драпиковский, И. Иванова, Ю. Киричек, Я. Маркус, В. Воронин, В. Шалаев, О.Кухарская, С. Смольникова, В. Галасюк, И. Гохберг и др.).

Отдельная страница – история с «майданчиками». Можно констатировать, что УОО был последовательным оппонентом того варианта, который преуспевал при поддержке госаппарата. Сегодня эта страница перевернута, но книга остаётся открытой.

6. Об утратах

К сожалению, жизнь невозможна без болезненных утрат. Четверо замечательных людей, учёных-профессионалов завершили свой жизненный путь – С. Марченко, С. Сивец, М. Гликман, Ю. Крумелис.

Всеми любимым и уважаемым Юрий Всеволодович был моим другом со школьной скамьи. Ему я посвятил стихотворение, назвав его «На смерть друга»:

Душа, что весит 20 грамм,
Ушла в космический полёт,
Надеюсь, что владельцем стал
Учитель, врач либо пилот.

Я знаю соткана душа
Из неземного серебра.
Улыбкой, россыпью ума
Наполнена души сума.

Владелец новый! Душу береги,
Ты чистоту её храни,
От лжи, от грязи защити!
Да будет так вовек! Аминь...

Эти слова могут быть адресованы всем четверым безвременно ушедшим...

Кроме горечи утрат есть и горечь потерь. Мы потеряли три региона – Крым, Донбасс, Луганск. В душе мы с ними, но действительность печалит.

7. Щит и меч

Общество – это классическое сочетание функций меча и щита. Защита корпоративных прав и наказание нерадивых. Забот на этом поприще хватает. В последние годы более значимой стала роль рецензирования. Часто своим коллегам я говорю: приходите «До», а не «После». До принятия решений, а не на стадии оспаривания принятых решений.

За год центральный Экспертный совет и крупные региональные отделения выпускают сотни рецензий. Кого-то защищают, кого-то обвиняют. Для тех, кто хочет удержаться в рядах первой группы, и проводятся конференции, семинары, консультации, беседы.

8. Пожелания

Общество – это живой организм, со своими радостями, успехами, проблемами.

По человеческим меркам 25 лет – это расцвет, становление.

Пожелаем Украинскому Обществу Оценщиков, а значит себе, зрелости и успехов.

В повседневной жизни и на традиционных конференциях, во взаимоотношениях с коллегами и Органами, как говорится, в работе и быту.

КРОКИ СТАНОВЛЕННЯ УКРАЇНСЬКОГО ТОВАРИСТВА ОЦІНЮВАЧІВ

Л.М. Сімонова,

*Провідний акредитований оцінювач Американського товариства оцінювачів,
віце-президент Європейського відділення ASA, член Ради з матеріальних активів IVSC,
член Ради УТО, член АФО.*

Шановні колеги та друзі!!!



У цьому році оцінювачі святкують 25 років від офіційної реєстрації Українського товариства оцінювачів. Необхідність створення професійної організації з метою регулювання процесів оцінки та впровадження стандартів оцінки була усвідомлена групою оцінювачів, які вже займались на той момент оцінкою, проте світовий досвід доказував необхідність впровадження регулювання оціночної діяльності саморегульованими організаціями оцінювачів. Ми розуміли, що запит на професійну оцінку буде зростати, тому необхідність громадського регулювання також буде зростати. В цих умовах було 2 варіанти: або хтось нас випередить і буде нам розповідати як оцінювати та регулювати професію, або ми самі станемо у нелегкого

керма. Вибір був правильний, як то кажуть *«жребій був брошений»*.

Рішення про створення та реєстрацію УТО було прийняте на установчому з'їзді 25 жовтня 1994-го року, проте, як водиться в цій країні – реєструвати професійну організацію Міністерство юстиції не дуже хотіло. І це після того, як біля 400 осіб прийшли на установчі збори, які проводились у залі інституту Київпроект. На цих зборах ми обрали першу Голову товариства – Коваль Олену Вікторівну. Десь в архівах УТО навіть зберігся не тільки Протокол цих зборів, а я й сподіваюсь Меморандум про їх проведення, підписаний як оцінювачами, так і деякими поважним чиновниками, в тому числі і тодішнім Головою ФДМУ. Також на тих зборах була обрана перша Рада УТО, яка одразу зайнялась питаннями сертифікації оцінювачів і вже 11 квітня 1995-го року з'явилися перші сертифіковані УТО оцінювачі.

У ті часи як не дивно, ми багато співпрацювали із Фондом державного майна, зокрема, з Лебідь Наталією, Потімковим Олександром, Парфененко Дмитром, Крацовою Наталією і багатьма іншими, хто внесли свою лепту у становлення нашої професії в Україні. Скажу навіть більше: вся історія оцінки заснована на тісній співпраці УТО та ФДМУ, оскільки ФДМУ був нашим першим споживачем оцінки. І першим кроком такої співпраці став Наказ № 100, який дозволив запровадити експертну (ринкову) оцінку при здійсненні малої приватизації та розморозив першу зупинку приватизації в історії України.

Хочу нагадати, що зупинка приватизації була саме тому, що майно приватизувалось по «смішним» цінам, іноді доходило до викупу магазину по 2 долари за кв. м в Херсоні. І саме

запровадження ринкової оцінки дозволило змінити тренд, а викуп почав здійснюватися за цінами, що стали набагато вище. Нажаль, сьогодні реформатори цього не знають, бо якраз перейшли в той момент з 4-го класу у 5-ий, а тому знову намагаються наступати на ті самі граблі.....

Але повернемося до історичних моментів. Наступним кроком була розробка закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» і «фронт-вумен» – депутатом в цьому законі виступила пані Вітренко Наталя. Пригадуючи ті часи, можу відмітити, що в професійній сфері пані Вітренко, яка між іншим, почесний член нашого товариства, є людиною грамотною, виваженою і розумною, що дозволило нам розробити не ідеальний, але вельми прогресивний на той час закон, який і досі майже не змінився і відповідав вимогам тих часів і був гарним компромісом між чиновниками та «вільними художниками» – оцінювачам. Більше того, в Законі вдалось запровадити так звану «Наглядову Раду з питань оціночної діяльності», яка була, на мій погляд, дуже успішним органом управління оціночною діяльністю і сьогодні існує багато пропозицій повернутись до такої форми управління в новому законі. За виключенням того факту, що Наглядова Рада мала не дорадчий, а погоджувальний статус в питаннях, що стосувались методології оцінки. І якщо відновляти структуру із схожими функціями, то вона повинна носити зовсім не дорадчий характер.

Нажалі, як тільки до влади прийшла команда біглого президента Януковича, вона миттєво скасувала Наглядову Раду, що свідчить про прогресивність цієї інституції. Причому, скасування було обставлене як завжди благими намірами усунення корупції. Отаке.....

Хочу нагадати, що Закон проголосували у Раді під Восьме Березня, як подарунок пані Вітренко і в якійсь мірі, оцінювачам також. Правда, підписав Кучма оціночний закон тільки у вересні, але то вже інша історія, головне, що підписав. І хоча закон ставив оцінювачам певні вимоги та запобіжники, він був прогресивний для тих часів, оскільки всі ми пам'ятаємо, що поняття ринкової вартості у СРСР не існувало, як і розуміння того, що це за звір такий – ринкова оцінка. Тому одразу виникла нагальна потреба розробити Національні стандарти оцінки, для чого була створена робоча група. І не дивлячись на одіозну славу, яку останнім часом придбали робочі групи, вона все ж таки дотиснула це питання і Національний Стандарт 1 був затверджений Кабінетом Міністрів України. Правда, майже через 2 роки після прийняття закону. Здається, ідеї як закону, так і національного стандарту важко сприймалися у Кабміні, хоча деякі кабміновці стали оцінювачами та увійшли в екзаменаційну комісію. Це було важливо з точки зору просування стандартів через зволікання Кабміну.

Але саме цікаве було те, що наші всі стандарти були написані, а в якійсь мірі, списані з... «Міжнародних стандартів оцінки», які на той момент мали вже 2-е чи 3-є видання.

Мало хто знає, що перше видання цих стандартів вийшло в 1995-му році і мені пощастило з ним ознайомитись. Перший варіант Міжнародних стандартів був написаний простою та зрозумілою мовою, проте все, що там було написано – було як одкровення. В мене в момент вивчення стандартів одразу з'явилося відчуття – звичайно, ось же воно як!!!!

Сьогодні легко говорити: стандарти застарілі, а на той момент у нас навіть не вся термінологія була переведена, а ті поняття, що були, дуже часто не відображали суті, що містилася в англійському варіанті. А саме головне, що в жодній країні постсовка не було національних стандартів, які б базувались на міжнародних. Погано те, що за ці 19 років міжнародні стандарти зазнали безліч змін, а от Національні залишалися всі ці роки без руху.

Не треба думати, що це були перші стандарти, з якими оцінювачі в Україні ознайомились. Першими були, звичайно, USPAP – Єдині стандарти професійної оціночної практики – Американські стандарти. Віддаючи належне цим стандартам, а особливо тому, що стосувалось етики, вони все ж таки завжди були написані юридичною мовою, а МСО були ближче до викладення принципів оцінки та її методології. Причому, 2-е і 3-є видання були дійсно перевантажені повторами, мали невдалу структуру. Тому при пристосуванні до реалій в Україні прийшлося не тільки впроваджувати переклади, які до того не існували ні в українській, ні в російській мові, але ще прийшлося ставитись критично до тексту стандартів, намагаючись залишити саме основне. При цьому, були і каверзні і дотепні моменти.

Наприклад, багато хто з членів Ради УТО хотів виключити поняття економічного зносу, оскільки воно складне, важко обґрунтовувано і багатьом незрозуміле. Дехто казав: ніхто не знає що воно таке, тому його треба виключити. Інші намагались пояснювати, що якщо сьогодні ми чогось не знаємо чи не розуміємо в ринковій економіці – то це не означає, що його немає. Доходило до ультиматумів і погроз вийти з УТО у разі виключення економічного зносу із стандартів. Сьогодні така розповідь викликає посмішку, а в ті часи мене дуже непокоїла доля оцінки в Україні.

І все ж таки нам вдалось знайти компроміси та прийняти 4 стандарти оцінки. За ці часи ми чули багато чого, але на початку збирались величезні аудиторії людей, які приходили послухати про стандарти та зрозуміти що таке ринкова вартість, що таке насправді нерухомість, яка не дивлячись на те, що складається із землі і будівлі є єдиним об'єктом. Сьогодні ФДМУ почав робити якісь кроки для прибирання того дуалізму, коли земельну ділянку оцінює оцінювач, сертифікований одним відомством, а поліпшення – іншим. І отже вимагаються 2 кваліфікаційні сертифікати, а іноді – і 2 СОДи. Невже тут вдасться навести лад?

Отже, запровадження «Закону про оцінку» та 4-х Національних стандартів було другим дуже важливим кроком в історії розвитку оцінки в Україні.

Важливим моментом у розвитку оцінки також відіграють міжнародні зв'язки, співпраця з міжнародно визнаними організаціями, такими як Міжнародний комітет із стандартів оцінки (IVSC), RICS, TEGOVAL, Appraisal Institute, American Society of Appraisers та інші.

Я пишаюсь, що в цьому році мене було призначено до ради з матеріальних активів (ТАВ) Міжнародного Комітету із Стандартів Оцінки (IVSC). Я сподіваюсь, що мій голос щодо ринків, які розвиваються, якими є всі ринки країн, що утворились після розпаду СРСР, буде почутий. В момент написання цих рядків я готуюсь до моєї участі у першому засіданні Ради, яке передбачає живе обговорення з оцінювачами різних країн змін до чергової редакції МСО.

Бажаю всім колегам наснаги, багато цікавих оцінок, поваги замовників та удачі на нелегкому шляху розвитку оцінки в Україні.

25 ЛЕТ ДРЕЙФА В НАПРАВЛЕНИИ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ

Е. В. Рубан

руководитель департамента оценки Baker Tilly Ukraine

1994. Моей дочери один год, в стране эпоха перемен: годовая инфляция более 10 000%, в магазинах огромные очереди за молоком и хлебом, цены на дефицитные предметы первой необходимости измеряются миллионами карбованцев, население пытается выжить, осваивая челночную торговлю и особо не задумываясь о смысле выданных всем приватизационных сертификатов – Украина строит рыночную экономику из хаоса, приобретенного вместе с независимостью.

В этой турбулентности нам активно помогают западные организации и консультанты, для которых все происходящее – давно известный базовый сценарий, в который можно вписать новые серии с особенностями национальной охоты и рыбалки- и получить нужные трофеи.



Мы были молоды и, несмотря на пионерско-комсомольскую юность, поддерживали капиталистические перемены. Мы понимали общий алгоритм передачи государственного имущества в частную собственность, но ввиду слабости национальной нормативной базы, на ходу заполняли вакуум знаний, переводя с иностранных языков любезно предоставленные нам в рамках гуманитарной помощи Американским обществом оценщиков книги по теории оценки, а также примеры отчетов об оценке, составленных специалистами BIG4. Тогда, осваивая непривычную терминологию и понятия типа EBITDA и NOPAT, постепенно осознавали, в начале какого пути мы все находимся. Очень хотелось пройти его красиво.

Мне повезло оказаться в начале этого пути в компании, основанной двумя очень незаурядными людьми, которая вместе с тремя существовавшими тогда оценочными фирмами, организовала и провела учредительный съезд Украинского общества оценщиков. Я помню, как мы листали «Желтые Страницы» в поиске координат аудиторских компаний, которые уже появились на украинском рынке и рассылали им письма-приглашения, как определялись с размерами зала для мероприятия и угадали – большой зал Киевпроекта был полон, но места хватило всем, как готовили проекты Устава и Норм профессиональной деятельности, как выбирали Правление...

Все это время мы были в драйве: созданный незадолго до этого Фонд Государственного имущества остро нуждался в специалистах, которые могли бы профессионально общаться (и, если необходимо - оппонировать) зарубежным оценщикам, которых привлекали иностранные компании для оценки их взносов в уставные фонды создаваемых совместных предприятий.

Первыми на наш рынок тогда заходили международные табачные корпорации, за ними компании энергетического сектора, химической и легкой промышленности. Они были заинтересованы в наших рынках сбыта и недорогих трудовых ресурсах, предоставляя

только технологии (не всегда самые передовые), и обычно требуя за это контрольную долю участия. Нам нужно было отстаивать наши позиции, выстраивая профессиональные диалоги с людьми, имеющими гораздо большую практику и опыт. Такие дискуссии для меня были супермастер-классами, я восхищалась умением Людмилы Николаевны находить аргументы в ответ на неожиданные тогда для меня вопросы уважаемых коллег. Вспоминая некоторые из этих переговоров, понимаю, что, находясь с той стороны, сейчас бы я спрашивала тоже самое.

Так в 1994-95 гг. началось мое практическое постижение Международных Стандартов оценки, в то время, когда Национальных еще не было и в проекте.

Потом развернулись малая и большая приватизации – новые этапы развития страны, для успешного прохождения которых требовались опыт и знания мировой практики регулирования таких процессов. Новые связи все с теми же национальными особенностями, было принято решение изобретать собственные велосипеды для охоты и рыбалки, которые последовательно выходили с конвейера нашего регулятора в 2003-2007 гг., и которые вместе с Методикой оценки имущества №1891, стали элементами создания олигархической экономики. Оценщики должны были обслуживать эти процессы, работая в существующем нормативно-законодательном поле. Бывало грустно, но жизнь продолжалась...

Украина все больше интегрировалась в международные товарно-сырьевые и финансовые рынки. Наиболее успешные украинские предприятия, разрабатывая стратегии развития, принимали решения о привлечении инвестиций на мировых фондовых биржах.

2005. Второй серьезный этап моего погружения в Международные Стандарты - теперь уже не только МСО, но и МСФО. Проект оценки активов одного из ведущих предприятий ГК Украины для составления финансовой отчетности по МСФО с целью первичного публичного размещения акций (ИРО). В этом проекте мы работали во взаимодействии с киевскими офисами Deloitte и KPMG, а также московским офисом E&Y. Работа была интересной как в плане методологии оценки активов крупного добывающего предприятия, так и в плане общения с ведущими специалистами компаний - мировых лидеров рынка аудиторских услуг. Тогда мы получили понимание их подходов к анализу результатов оценки стоимости активов и наилучших практик применения МСО для оценки справедливой стоимости в контексте МСФО.

В результате, в июне 2007 г. наш клиент успешно разместил 25% акций на Лондонской фондовой бирже с неплохой капитализацией. Эта сделка впервые продемонстрировала реальную рыночную стоимость украинских металлургических активов, а также степень интереса к ним со стороны иностранных инвесторов. Благодаря проведению ИРО компания не только привлекла прямые инвестиции для развития, но и приобрела возможность существенного снижения стоимости кредитных ресурсов на международных рынках капитала.

Это был успешный проект и новый опыт, который очень пригодился для работы в команде Бейкер Тилли Украина, основатели которой еще задолго до этого понимали перспективы перехода украинских предприятий на международные стандарты бухгалтерского учета и открывающиеся в связи с этим возможности.

Мне снова повезло оказаться в компании незаурядных людей, которые предвидели движение украинского бизнеса в направлении МСФО, создали профессиональную команду, используя международные принципы и стандарты управления. Тогда мы узнали, что такое КРІ, как должны работать внутренние системы обучения, наставничества и оценки персонала, система контроля качества и многое другое. Многие элементы этих систем мы разрабатывали и внедряли сами, пытаясь достичь баланса эффективности и мотивации, баланса интересов всех сторон. И, как мне кажется, нам это удалось – существующий системный подход позволяет нашей компании эффективно использовать собственные

ресурсы, получают новые знания и опыт «без отрыва от производства», которого с каждым годом становится все больше и чувствовать себя уверенно в рыночной среде. Совсем недавно LinkedIn отметил 10 лет моей работы в Бейкер Тилли – как же они быстро пролетели.

За это время рынок оценочных услуг претерпел значительные изменения – благодаря новациям регулятора, традиционные направления оценки, обслуживающие операции с государственным имуществом, закрылись. Но по закону сохранения энергии в это же время для оценщиков открылись новые возможности: в связи с изменением национального законодательства в сфере бухгалтерского учета (государство наконец-то осознано необходимость применения МСФО для банков, публичных компаний и предприятий, представляющих общественный интерес), значительно увеличился сегмент оценки для целей МСФО.

Для работы на этом направлении необходимы знания МСО и МСФО, международных практик оценки различных видов активов, навыки продвинутого пользователя стандартного матобеспечения и опыт. Понятно, что опыт – дело наживное, но материальную часть нужно знать обязательно! И это доступно и возможно – за последние годы практически одним и тем же составом энтузиастов из УОО на украинский язык были переведены Международные Стандарты оценки в редакциях 2007, 2011 и 2017гг., сейчас готовятся к переводу МСО 2020 г., а сайт Международного Комитета по Стандартам финансовой отчетности бесплатно предоставляет официальные переводы Стандартов на многие языки, в т.ч. и украинский.

И когда кто-то из коллег, выполнивших оценку для целей МСФО-отчетности одного из клиентов ВТУ, пытается доказать нам справедливость стоимости, определенной на нерыночной базе, апеллируя к положениям Национальных Стандартов оценки (в 2005г. мне и в голову бы не пришло при оценке активов ГОКа использовать НСО, да еще и ссылаться на них при защите Отчета специалистам ВІG4), с сожалением понимаешь насколько отстали многие из нас – даже те, кто остался в профессии после кризисов и потрясений, от реального движения экономики, от развития страны и ее интеграции в мировые процессы (не смотря ни на что).

2020. Оценочная деятельность Украины стоит на пороге революционных изменений: в координации со специалистами Всемирного банка (жаль, что как обычно «нет пророка в собственном Отечестве») готовится проект нового Закона об оценке, который «будет утверждать международные стандарты оценочной деятельности, используя лучшие модели реформирования отрасли». Все мы с нетерпением и надеждой ожидаем проект, который ФГИУ планирует опубликовать летом этого года и, закрывая глаза, видим там имплементацию Международных Стандартов оценки без их утверждения Кабинетом Министров Украины, профессиональные стандарты этики, защиту интересов собственников и многое другое. Однако в мечтах о светлом будущем память почему-то воспроизводит картины 90-х, и на фоне снятия запрета на приватизацию наиболее интересных государственных предприятий, где стартовой ценой продажи будет практически нулевая балансовая стоимость, не дает покоя мысль о прогрессирующих особенностях национальной охоты и рыбалки...

ДО ЮВІЛЕЮ УТО - ЗАПОРІЗЬКЕ ВІДДІЛЕННЯ!

Л.О. Башірова,

Провідний оцінювач Українського товариства оцінювачів

Зі здобуттям незалежності і поступовою трансформацією економіки до ринкових умов в Україні зародилася, розвинулася і здобула законодавчу і нормативну основу оціночна діяльність, що представляє сьогодні одне з розвинених напрямків транзакційних послуг.



Перші роботи з незалежної оцінки майна, в основному будівель і споруд, в Україні з'явилися в кінці 1992 - початку 1993 р. Тоді ж оціночна діяльність здійснювалася окремими ентузіастами, методологія оцінки яких базувалася на тій інформації, яку вдавалося добувати з досить убогих перекладних або іноземних джерел, чим і пояснювалася істотна різниця в методологічних підходах. Усвідомлюючи це, найбільш просунуті ентузіаста стали докладати зусиль щодо об'єднання оцінювачів в професійну організацію.

І така організація була створена на установчій конференції оцінювачів та зареєстрована в Міністерстві юстиції України 10.02.1995 р. Вона стала називатися Українське товариство оцінювачів (УТО) – Перше всеукраїнське добровільне об'єднання громадян, чий професійні інтереси знаходяться в сфері оцінки майна і майнових прав.

УТО було створено як об'єднання професіоналів, засноване на їх індивідуальній участі у громадській організації, побудованій на принципах рівноправності його членів, самоврядування, законності та гласності.

Суспільство почало динамічно розвиватися і вже відразу ж стало ясно, що необхідно створювати територіальні відділення Українського товариства оцінювачів по регіонах України. Одним з перших (а, конкретніше, п'ятим після Києва, Харкова, Донецька та Криму) з ініціативи запорізьких оцінювачів було створено Запорізьке територіальне відділення УТО. 12.05.1995 р. тринадцять професійних фахівців з оцінки майна прийняли рішення про створення відділення.

Вся діяльність УТО, його територіальних відділень, в тому числі і Запорізького, була спрямована на забезпечення виконання вимог, пов'язаних з державним регулюванням оціночної діяльності та затвердження УТО як саморегульованої організації. Це забезпечило суспільству певний престиж серед професійних громадських організацій.

Весь цей час територіальне відділення виконувало свої задачі – сприяло підвищенню професіоналізму своїх членів, залучало до своїх лав нових оцінювачів, приймало участь в обговоренні нових законодавчих актів, займалось внутрішнім контролем якості робіт з оцінки. На протязі довгого часу тісно співпрацювало з Регіональним відділенням ФДМУ, з Департаментом комунальної власності, іншими органами влади місцевого самоврядування.



Однією з першорядних завдань Запорізького відділення було сприяння підготовці висококваліфікованих фахівців з оцінки, підвищенню їх кваліфікації шляхом проведення загальноосвітніх курсів, авторських семінарів провідних оцінювачів України.

Що виділяло Запорізьке відділення в діяльності УТО? Запорізьке відділення стало піонером у проведенні таких курсів на периферії, так як раніше такі курси проводилися тільки в Києві і Харкові. Це потім, вже після нас, почали організовувати подібні курси у Львові, Донецьку, Дніпропетровську, Одесі, Криму.

Для популяризації оціночної діяльності в Україні запорізькими оцінювачами Сівцем С.О. та Башіровою Л.О. була

видана книга «Как оценить имущество» – посібник для замовників та користувачів результатів незалежної оцінки.

У жовтні 2001 р. вперше в Україні, за активної участі територіального відділення та Центру «Бізнесінформ» була проведена міжнародна науково-практична конференція на тему «Застосування статистичних методів в оцінці нерухомості і бізнесу» з одночасною презентацією однойменної монографії. Книга Сівця С.О. «Статистичні методи в оцінці нерухомості і бізнесу» була першим в країнах СНД спеціалізованим виданням із застосування статистичних методів обробки інформації в практиці визначення вартості майна, сприяла підвищенню рівня професійної підготовки оцінювачів.

У 2002 р. Радою нашого територіального відділення і Центром «Бізнесінформ» був організований семінар на тему «Оцінка об'єктів у матеріальній формі із застосуванням математичних методів» з одночасною презентацією другої книги цього напрямку - «Економетричне моделювання в оцінці нерухомості», в якій в співавторстві з Сівцем С.О. виступала оцінювач Центру «Бізнесінформ» Левикіна І.О. У семінарі взяли участь фахівці з різних регіонів України та, за відгукami учасників, отримана інформація мала значний практичний потенціал.

Проведення двох цих заходів і видання в подальшому навчальних посібників із застосування методів статистики в оцінці, які слугували науковим підґрунтям висновків оцінювача про вартість майна, дозволило говорити про створення в Запоріжжі Школи оцінки щодо застосування статистичних методів, по крайній мірі, так охарактеризувала ці події тоді Начальник Управління оцінки і фінансово-господарського аналізу ФДМУ Лебідь Н. П.

На всьому протязі існування відділення його незмінним керівником був Сівець Сергій Олександрович, директор ТОВ Центру «Бізнесінформ», кандидат технічних наук, доцент, заслужений експерт-оцінювач УТО, автор численних учбово-практичних матеріалів з

оцінки нерухомості і бізнесу. Він був одним з перших не тільки в Запоріжжі, але й в Україні, був по суті з числа тих, хто створював, творив оцінку.

Для багатьох оцінювачів Сівець С.О. був вчителем, першопроходьцем. Він не стояв на місці, постійно знаходився в русі: конференції, семінари в Києві, Москві, Петербурзі, Ялті, вражав своєю енергією та відданістю своїй справі.

Всі, хто знав Сергія Олександровича, згадують його з теплотою і вдячністю.

Зараз до складу Запорізького відділення УТО входить 23 оцінювача, що приймають активну участь в житті товариства. Серед них є фахівці що мають міжнародні сертифікати з оцінки майна, а також одержали почесні звання заслужених та провідних оцінювачів УТО.

Значний вклад у становлення та розвиток Запорізького відділення внесли оцінювачі Башірова Л.О., Добрун А.П., Жуган В.С., Зінченко В. В., Здоровецький В.Г., Кай В.Г., Кіщак В.І., Левикіна І.О., Нароха Є. М., Шевченко Н. І.

Запорізьке відділення УТО передає найщиріші вітання з нагоди 25-ї річниці діяльності УТО.

Бажаємо всім колегам – членам УТО міцного здоров'я, радісного настрою, добробуту, успіхів, оптимізму, впевненості у майбутньому, натхнення в щоденній праці, реалізації творчих планів та нових здобутків, блискучих ідей, та реальних можливостей для їхнього втілення!

Хай Вам щастить на нелегкому й почесному професійному шляху, а наші партнерські й дружні відносини й надалі будуть такими ж міцними та плідними!

ОЦІНЮВАЧІ РІВНЕНЩИНИ

Л.В. Туровська,

*Заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів
Голова Рівненського відділення Українського товариства оцінювачів*

... При підвищенні кваліфікації в м. Рівне оцінювачі отримали анкету, серед питань якої містились і такі:

- Назвіть прізвища найкращих педагогів, які викладали Вам предмет оцінки?
- По книгах яких вітчизняних авторів Ви вчилися і вчитеся сьогодні?
- Хто перекладав на українську мову Міжнародні стандарти оцінки?
- Які Ви знаєте міжнародні оціночні організації? Хто з відомих Вам оцінювачів є членами цих організацій?
- Членом якої саморегульованої організації є Ви?



Більшість оцінювачів дало однозначну відповідь щодо саморегульованої організації та її членів. Це – Українське товариство оцінювачів, потужна професійна організація. Саме в ній зібране сузір'я найкращих, самих відомих в Україні спеціалістів з оціночної галузі. Наукові досягнення членів УТО Сивця, Левикіної, Драпиковського, Іванової, Маркуса, Кухарської, Шуляка, Чиркіна, Смірницького, Гохберга, Смольникової та багатьох інших повсякденно використовують в

своїй роботі не тільки спеціалісти з галузі оцінки, але і економісти, юристи, патентні повірені, судові експерти, аудиторів, судові виконавці, арбітражні керуючі, ріелтори, страховики, податківці тощо.

Українське товариство оцінювачів можна назвати матір'ю оцінки в Україні: не тільки народила, але виносила, виплекала і продовжує її розвивати.

Українське Товариство Оцінювачів у свої 25 років має багато приводів для гордості. Але шкода, що в період з 2012 по 2019 роки багато талановитих оцінювачів змарнували час не на розвиток галузі оцінки як науки, а на довготривалу боротьбу з рейдерами оціночної галузі, Які наплодили величезну армію фальш-оцінювачів, профанів, невігласів – «трюшників».

Рейдерів Верховна Рада начебто своїм законом «відкинула». Але, як це часто буває, в бажанні швидко вирішити проблему «компетентні» слуги народу перестарались: «разом з водою вихлюпнули й дитину». Як не прикро констатувати, наші депутати не розуміють масштабу справи і за оцінкою бачать лише оцінку квартир, а не цілу галузь економіки.

З фальш-оцінювачами справа ще гірша. Їх насіялось, як бур'яну. Вони отруюють ринок і шкодять цілому сектору нашої економіки. Це такий собі ефект Даннінга-Крюгера, коли «профани ніколи не розуміють і не зрозуміють своєї некомпетентності».



У Рівненській області діє потужне відділення Українського товариства оцінювачів, яке включає в себе 40 членів за різними напрямками і спеціалізаціями в оціночній діяльності. По суті, в області не чути про ефективну діяльність будь-яких інших саморегулювальних організацій оцінювачів.

Більшість з оцінювачів має по дві-три вищих освіти; серед них і інженери, і юристи, і екологи, і математики, і економісти, і товаровознавці, і будівельники, і архітектори, і автомобілісти, і землепорядники. Є серед них і члени Королівського інституту сертифікованих сюрвейерів (FRICS), і визнані європейські оцінювачі (REV), сертифіковані Європейською групою асоціацій оцінювачів TEGoVA, і заслужені та провідні оцінювачі Українського товариства оцінювачів.

Декілька оціночних підприємств мають у своєму складі як незалежних оцінювачів, так і судових експертів. У деяких підприємствах разом поєднані оціночне підприємство з землепорядником.

Усі обласні органи виконавчої влади і самоврядування, різні установи і організації звертаються за консультаціями до Рівненського відділення УТО.

Весь цей великий арсенал знань і досвіду використовується під час виступів-консультацій членів УТО перед ріелторами, нотаріусами, адвокатами, суддями, працівниками ДВС, депутатами тощо.

Кількість членів Рівненського відділення УТО на сьогодні співставна з Львівським відділенням. Більша ніж Харківське, Вінницьке... І могло бути ще більше. Однак токсичний економічний і політичний стан в країні, зменшення замовлень і невеликі зарплати примусили більше десятка членів відділення виїхати на заробітки до Польщі, Іспанії, Португалії, Італії і навіть Естонії.

Відділення не стоїть осторонь політичної ситуації в країні та оцінці зокрема. Серед рівненських оцінювачів є депутати міської, селищної і сільської рад; члени громадських рад при органах місцевого самоврядування та органах державної влади; члени всеукраїнського

об'єднання організацій роботодавців «Федерація роботодавців у сфері оцінки та землеустрою України».

Керівники оціночних підприємств є переможцями загальноміських рейтингів «Гордість міста» в номінації «Кращий керівник підприємства». Багато оцінювачів нагороджені різними відзнаками органів влади та місцевого самоврядування.

Члени товариства приймають участь в обговоренні, наданні пропозицій і внесенні правок щодо оцінки в нормативні або законодавчі акти, в листи, які підписуються нашою організацією на адресу Кабінету міністрів, Верховної ради, Фонду держмайна, Антимонопольного комітету та Президента України. Проводиться робота з депутатами Верховної ради щодо внесення змін в законодавчі акти. А також – з депутатами місцевих рад по розробленню, зокрема, порядку щодо внесення змін в договори оренди землі, щодо встановлення алгоритму погодження вартості нерухомого майна тощо.

Рівненське відділення УТО щоквартально проводить зустрічі у форматі круглих столів, семінарів або консультацій, на які запрошуються спеціалісти з інших галузей, що дотичні з оцінкою. Розглядаються питання щодо зміни в законодавстві, які впливають на оцінку. Заслуховуються інформації членів відділення по будь-яким нагальним темам по спеціальності. Обговорюються результати рецензій. Проводиться щорічна внутрішня сертифікація.

Вже який рік проводиться підвищення кваліфікації не в Києві, а в м. Рівне. Запрошуються на них найвідоміші і знані оцінювачі України. Так Рівне відвідали і провели навчання з оцінювачами області: Олєфіренко, Іванова, Драпиковський, Амфітеатров, Чиркін, Коваль, Суліменко, Маркус, Левикіна, Гохберг, Трунова, Федорішин та інші.



У свої 25-ть Українське Товариство Оцінки впевнено дивиться у майбутнє і має величезний потенціал та бажання розвивати галузь оцінки та робити свій вклад в розвиток економіки України.

25 ЛЕТ ВМЕСТЕ С УКРАИНСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ

*Ж. А. Козловская,
Заслуженный оценщик Украинского общества оценщиков,
директор Института экспертизы и управления собственностью*

*Найти свой путь в жизни –
самое главное в жизни любого человека,
и мне в этом повезло:
вместе с учителями-коллегами и
учениками обучаюсь ежедневно
на протяжении четверти века.*



А ЗНАЕШЬ, КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ? «ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ В ОДЕССЕ...»

Практика оценки недвижимости существовала еще до 1917 года, о чем свидетельствуют архивные документы и публикации. С отменой крепостного права во времена Российской империи 18 февраля 1861 года и земельной реформой 1864 г., получения крестьянами права поземельного надела, введения налога на недвижимость, появилась потребность в оценке, как «размера» налогообложения, определяемого доходностью и ценностью имущества. Все перечисленное способствовало развитию оценочной статистики как науки.

Примечательно, что в авангарде украинской школы оценки находилась Одесса, потому что именно в Одессе проводился первый съезд оценщиков в 1865 году, затем в 1868 году, что, безусловно, свидетельствует о высоком авторитете и квалификации одесских оценщиков.

В публикациях профессора А. Сурилова губернатор Одессы Дюк де Ришелье назван первым оценщиком страны. Благодаря талантливому эксперту-оценщику были привлечены инвестиции из других стран и регионов в строительство дворцов, доходных домов, банков, которые сегодня являются зданиями-памятниками архитектуры и истории, превратившими Одессу в один из самых уникальных, неповторимых городов мира.

В современных условиях развития в Украину также приглашены зарубежные инвесторы.

После революции в связи с национализацией собственности необходимость в оценке имущества отпала. И лишь в 90-е годы прошлого века с введением Закона Украины «О собственности» (1991 г.) этот вид деятельности опять возродился. Сегодня с гордостью могу сказать, что с 1993 года мы стояли у истоков становления отечественной школы современных профессий на рынке труда: риэлтор, оценщик недвижимости.

СТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ОДЕССЕ: «ВНАЧАЛЕ БЫЛО СЛОВО...»

В 1993 году на базе одесского Дома науки и техники Союза научных и инженерных обществ Украины по заказу первой риэлтерской фирмы GIP была подготовлена группа риэлторов в Одессе, которые стали создателями и Лидерами вторичного рынка недвижимости. Руководитель фирмы GIP изучал опыт работы агентств недвижимости в США. Первые выпускники совместно с практикующими уважаемыми маклерами Одессы создали саморегулируемую общественную организацию «Одесскую ассоциацию риэлторов» и приняли активное участие в создании и развитии Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины (АСН(р)У).

В 1995 году при поддержке Одесской ассоциации риэлторов мною была организована Профессиональная школа риэлторов, которая в 1996 году, впервые в Украине, получила государственную лицензию на право профессиональной подготовки риэлторов и оценщиков недвижимости. В профессиональной школе риэлторов подготовлено свыше



2000 специалистов рынка недвижимости: риэлторов, менеджеров и оценщиков недвижимости с использованием лучших зарубежных практик обучения специалистов рынка недвижимости при участии специалистов из США. Уверена, в современных условиях необходимо учитывать наработанный положительный **отечественный** опыт в развитии цивилизованного вторичного рынка недвижимости в Украине и обучении специалистов рынка недвижимости.

На фото 90-х годов Команда единомышленников, оценщики-преподаватели Института экспертизы и управления собственностью: Столяров П.С., Малых С.В., Орлов Н.А., Кисилев В.Е., Козловская Ж.А., Ульянова Ю.Я., Орлов С.А. и методист Куруч В.Н.

ПРОФЕССИЯ ОЦЕНЩИК – ИНТЕРЕСНАЯ и МНОГОГРАННАЯ.

Четверть века назад в Украине была возрождена и быстро получила широкое распространение профессия эксперта-оценщика. А в 1995 году представители этой востребованной на рынке профессии создали первую общественную организацию «Украинское общество оценщиков» с территориальными отделениями по всей стране. Именно эти общественные организации стояли у истоков становления отечественной школы современной профессии эксперт-оценщик имущества и имущественных прав. В эти дни украинские оценщики отмечают 25-летие создания своей организации.

С 25-летием Украинского общества оценщиков Юбилейный совпал и 25 учебный год профессиональной подготовки и повышения квалификации одесских оценщиков, который отмечает и одесский Институт экспертизы и управления собственностью (правопреемник Профессиональной школы риэлторов).

Институт – это мой самый удачный проект в жизни, причем достаточно патриотичный, поскольку мне и моим коллегам небезразлично будущее нашей прекрасной Одессы, нашей родной Украины. Я счастлива, что этот проект приносил и будет приносить пользу одесситам.

Мои помощники: доченьки Людмила и Юлия, зятя Сергей Малых и Дмитрий Ульянов, муж Ярослав Козловский, заслуженный работник промышленности, – оценщики, преподаватели и консультанты, имеющие базовое высшее образование, научные степени, отечественный и зарубежный опыт работы в различных отраслях народного хозяйства, научных и образовательных организациях.

Символично, что страницы истории Института и Украинского общества оценщика настолько тесно переплетены, что иногда трудно (*а может быть и не стоит*) их разделить.

АЛЬБОМ ВОСПОМИНАНИЙ

2008 год

Семинар European Business Academy Berlin-Prague «Оценка для целей кредитования. Международные стандарты оценки МСО 2007» Прага, 1-4 июня 2008 г.; Одесса, 9-12 сентября 2008 г. Практические занятия по оценке торговой марки на пивном заводе, Чехия.



Первые международные сертификаты European Business Academy Berlin-Prague одесским оценщикам вручают: Президент Бизнес Академии Берлин-Прага, академик, доктор экономических наук Леонид Кудимов и Заслуженный оценщик УОО, член Правления УОО, к.т.н. Яков Маркус. Одесские оценщики были подготовлены к работе в период мирового экономического кризиса.

2009 год

Международный научно-практический семинар с автором книги «Рынки частного капитала» Робертом Сли (Институт Мидаса, США), Игорем Артеменковым «Происходящие изменения на международных рынках оценки бизнеса: появление новых методологических воззрений и институтов». Одесский Дом ученых, 7-9 сентября 2009 г.



На фото: Владимир Шалаев, Валерий Воронин, Алексей Калапуша, Яков Маркус, Татьяна Маркус, Роберт Сли (Институт Мидаса, США), Жанна Козловская, Ада Дзвоник, Владимир Салата, Георгий Кузьменко, Алексей Амфитеатров, Андрей Артеменков (Израиль).

2010 год

В сентябре Одесский институт экспертизы и управления собственности отметил юбилейный 15-й учебный год. Одесских оценщиков сердечно приветствовали, принимавшие участие в научных и праздничных мероприятиях, Михаил Горяинов, заместитель председателя Фонда государственного имущества Украины; Алексей Амфитеатров, Елена Коваль, Яков Маркус, руководители Одесского общества оценщиков; Степан Максимов, руководитель Всеукраинской Ассоциации Специалистов Оценки – АФО; Ирина Антипенко, депутат Верховного Совета, руководитель «Лиги оценщиков земли»; профессора-оценщики: Валерий Воронин (г. Львов), Юрий Крумелис и Владимир Индутный (г. Киев).



Праздничные мероприятия в кафе «У Толстого» Одесского Дома ученых. И, конечно, был Юбилейный торт.

2016 год

Проведение международного тематического курса «Обзор развития оценочной деятельности за последние 35 лет – на пути к Международным стандартам оценки», с

участием Майкла Милгрима (Michael Milgrim), технического редактора Комитета по Международным стандартам оценки, Институт оценки США.

Семинар, который проходил 30-31 марта, естественно для одесских оценщиков 1 апреля продолжился круглым столом «Оценщики смеются» и участием в ЮМОРИНЕ



Талантливые оценщики - дети ОДЕССЫ-МАМЫ!

2017 год

Повышение квалификации одесских оценщиков. Изучение европейских стандартов оценки ЕСО 2016

Растем до международного уровня знаний в оценочной деятельности с Артеменковым Андреем, к.е.н., оценщиком, FRICS, международным консультантом по стандартам оценки СНГ, менеджером Bookline, ltd, Иерусалим, Израиль.

Библиотека Института пополнилась 15 книгами издания Европейских стандартов оценки ЕСО 2016 в переводе Андрея Артеменкова.



2017 год

XXII Международная конференция Украинского общества оценщиков.



На фото: Жанна Козловская (Украина); Крис Гржезик, Президент Европейской группы ассоциаций оценщиков, TEGoVA; Андрей Артеменков (Израиль), Нина Игнатенко (Кыргызстан) Ольга Бузу (Молдова).

2018 год

Новая, наиболее яркая, страница в рамках международного проекта сертификации Украинского общества оценщиков и Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) на звание «Признанный Европейский Оценщик –REV»



МЫ ВСЕ – ОДНА СИЛЬНАЯ КОМАНДА УКРАИНСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, КОТОРАЯ РАБОТАЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНО!

Такой насыщенной – 25 лет, четверть века, была наша биография становления и развития оценочной деятельности в Одессе, Южной пальмире, вместе с Вами, с ощутимой поддержкой Украинского общества оценщиков. И в связи с этим вспоминаются слова: *«Ни за что на свете мне не хотелось бы переменить свое Отечество и его историю, данную нам Богом!»*, А. Пушкин.

Поздравляю Украинское общество оценщиков с 25-летним Юбилеем – новой вехой на пути развития столь нужной экономике Украины профессии оценщик. Желая украинским оценщикам здоровья, как можно больше интересной, достойно оплачиваемой работы, творческого вдохновения, уверенности в своих силах и душевного спокойствия.

Каждый день создавайте счастливые неповторимые страницы своей жизни! А Одесса – всегда с Вами!

УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ – ВІД СЯНУ ДО ДОНУ

*О.Г. Міханоша
Голова Ради ЗТВ УТО*

*С.І. Щербань
Голова Львівського осередку ЗТВ УТО
Провідний оцінювач УТО*

Українському товариству оцінювачів – 25 років! Вже чверть століття існує організація, яка ще наприкінці 1994 року об'єднала оцінювачів нашої країни і фактично започаткувала професійну оцінку в Україні. Довгий час Українське товариство оцінювачів залишалося єдиною професійною громадською організацією в нашій країні, членами якої були кращі оцінювачі не тільки в Україні, а і на теренах колишнього Радянського Союзу. Саме оцінювачами УТО були розроблені та впроваджені Норми професійної діяльності оціночної діяльності, Методологічні засади оцінки майна та майнових прав; були створені Експертна рада та Комітет по сертифікації. Можна довго перелічувати всі досягнення фахівців Українського товариства оцінювачів, які відбулися за 25 років. Мабуть не існує жодної галузі економіки, в якій би не надавалися фахові послуги оцінювачами УТО.



Але завжди потрібно пам'ятати, що будь-яка професійна організація насамперед сильна своїми осередками. І тому саме на 25-річному ювілеї УТО хочеться згадати про її найбільший і найпотужніший осередок – Західне територіальне відділення Українського товариства оцінювачів (ЗТВ УТО).

Перші Збори оцінювачів Західного регіону відбулися в травні 1996 року, тобто трохи більше, ніж через рік після офіційної реєстрації УТО. На тих зборах були присутні представники лише трьох західних регіонів: Львівського, Тернопільського та Закарпатського. Як зазначено в протоколі Зборів, необхідність створення відділення продиктована високими вимогами до якості оцінки, необхідності підвищувати професійний рівень оцінювачів, а також захищати свої професійні інтереси. Вже на Установчій конференції Західного територіального відділення Українського товариства оцінювачів, яка відбулася 22 липня 1996 року, до перелічених вище областей доєдналися і представники Рівненщини. Від членів правління УТО на Установчу конференцію була делегована Коваль Олена Вікторівна, на той момент – Голова Ради. Хотілося би зазначити, що на цих двох історичних для нашої організації заходах, були присутні, які згодом стали відомі, такі оцінювачі: Вовчук Анна Миколаївна, Федоришин Микола Павлович, Костенко Володимир Якович, Одноріг Володимир Іванович, Шиленко Вадим Олександрович, Олос Валерій Вікторович, Тарас Василь Михайлович.

На сьогоднішній день до складу Західного територіального відділення Українського товариства оцінювачів входить шість обласних осередків Західного регіону України: Львівський, Рівненський, Тернопільський, Івано-Франківський, Волинський і Закарпатський. Такий потужний склад дає можливість формувати єдину суспільну позицію оцінювачів Західного регіону. Це особливо стало відчутно, коли у 2012 році професія оцінювача в її існуючому статусі опинилася під загрозою зникнення. І саме члени Західного територіального відділення Українського товариства оцінювачів, яких очолила Туровська Людмила Валентинівна, були тими оцінювачами, навколо яких в боротьбі за професію згуртувалася оціночна спільнота України.

На базі Західного територіального відділення Українського товариства оцінювачів у Львові в кінці травня проходить щорічна науково-практична конференція, основною тематикою якої є оцінка нерухомого майна, у тому числі оцінка пам'яток архітектури. Саме Львівська конференція започаткувала співпрацю з польськими оцінювачами у дуже цікавому форматі – послідовне проведення пленарних засідань у Львові та Кракові.

У 2017 році конференція повернула собі статус «міжнародна», а в минулому році, на вимогу сучасних європейських тенденцій розвитку країн, конференція дещо розширила свою тематику: більш поглиблено розглядалися питання сталого розвитку та оцінки майна, як пов'язаних речей.

Традиційно, Львівська конференція стала тим майданчиком, на якому представляють свої доповіді, як вітчизняні фахівці, так і наші іноземні партнери. Цікаві дискусії, які відбуваються після доповідей та в кулуарах, вже стали візитною карткою Львівської конференції. Останнім часом в організації Львівської конференції активну участь приймає Національний університет «Львівська політехніка».

На останок хочеться додати, що на нашу думку об'єднання обласних осередків за територіальним принципом, лише посилить статус Українського товариства оцінювачів серед оціночної спільноти. Запровадження ідеї децентралізації в межах УТО відповідає сучасним вимогам суспільства та доводить свою ефективність на прикладі Західного територіального відділення Українського товариства оцінювачів.

ЭССЕ ОБ УКРАИНСКОМ РЕЦЕНЗИРОВАНИИ

*А. Н. Чиркин,
Заслуженный оценщик УОО, MRICS, REV,
ООО «УВЕКОН-ХАРЬКОВ»*

Вопрос об изменении Национальных стандартов, утверждаемых Кабинетом Министров Украины и, являющихся основой методического регулирования независимой оценки в Украине, поднимается уже неоднократно и не первый десяток лет. Однако каких-либо заметных изменений (за исключением тех крох, которые появились как следствие политического явления, т.н. «налоговой оценки», а также указаний того, как правильно оформлять текст отчета об оценке) в Национальных стандартах (далее – НС) покамест так и не появилось. Кстати, прецедент внесения изменений в НС в свете сиюминутных политических желаний является крайне опасным для профессии и для тех сегментов экономики в целом, которые используют результаты деятельности профессии оценщика, и еще раз подчеркивает некую ограниченность утверждения стандартов профессиональной деятельности государственными – во всяком случае, в методологической их части.

В соответствии с тезисами статьи 6 Закона Украины «Об оценке...», методическое регулирование оценки имущества осуществляется именно «в соответствующих нормативно-правовых актах по оценке имущества»: в первую очередь это как раз НС, во вторую – методики и другие нормативно-правовые акты, которые разрабатываются обязательно с учетом требований НС и утверждаются Кабинетом Министров Украины или Фондом государственного имущества Украины. В свою очередь, разработка нормативно-правовых актов (далее – НПА) по оценке имущества, как задекларировано в статье 6 этого Закона, осуществляется на основе Международных стандартов оценки (далее – МСО).

Однако за последние 15 лет МСО претерпели как минимум 5 этапов изменений, реализовавшихся в 5 редакциях МСО, в той или иной степени изменяющих международное видение основ оценочной деятельности. НС же, как уже указано – нет, вне зависимости от деклараций Закона Украины «Об оценке...», хотя спрос на изменения как у практикующих оценщиков, так и у экономики страны накопился очень значительный.

Кроме того, существует еще одно принципиальное отличие между НС и МСО: в то время, как МСО – это продукт развития представлений общественной профессиональной организации, НС – по итогу, таки нормативный документ, НПА (что объективно обуславливает его специфический характер), утверждаемый Кабинетом Министров Украины; последний орган исполнительной власти, как ни крути, достаточно далек не только от теории оценочной деятельности, но, как показывает история, и от корректной оценочной практики.

И одним из многочисленных блоков вопросов, на которые НС зачастую уже не дают удовлетворительного ответа, являются вопросы рецензирования отчетов об оценке.

Собственно, нормативные основы методологии (а не формальной организации самого процесса) рецензирования в целом сводятся к следующему:

1) Закон Украины «Об оценке ...»:

- статья 3 определяет оценку имущества не как результат, не как просто Отчет об оценке, а как именно процесс оценки конкретного имущества, завершающийся написанием Отчета об оценке: «Оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна) – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону (далі – нормативно-правові акти з оцінки майна), і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності». Это важно для последующего понимания процесса рецензирования;

- стаття 4 описує рецензування як одну з форм професійної оціночної діяльності: «рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна), яке 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, в порядку, визначеному цим Законом та нормативно-правовими актами з оцінки майна»;

- стаття 13, помімо описання чисто організаційних аспектів рецензування, содержит только его характеристику как «неупередженого критичного розгляду оцінки майна».

2) НС №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»:

- п. 3 дає 4 определения, важные для понимания выводов рецензии по итогам рецензування Отчета:

«необ'єктивна оцінка – оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки;

неякісна (недостовірна) оцінка – оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування;

непрофесійна оцінка – оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»;

- п. 63 фактически повторяє Статью 13 Закона Украины «Об оценке...» в части характеристики рецензування как форми оціночної діяльності: «Рецензування полягає у неупередженому об'єктивному розгляді оцінки майна особою, яка не має особистої матеріальної або іншої заінтересованості в результатах такої оцінки, відповідно до напрямку та спеціалізації його кваліфікаційного свідоцтва»;

- п. 64: «... Рецензія не повинна містити власного висновку про вартість об'єкта оцінки. Будь-які судження про вартість об'єкта оцінки, виражені у грошовій формі, можуть відобразитися рецензентом виключно у формі звіту про оцінку майна, складеному у повній формі відповідно до вимог національних стандартів...»;

- п. 66: «Рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, у тому числі застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна.

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»;

- п. 67 содержит набор стандартизованих выводов о качестве Отчета об оценке по итогам его рецензування, сведенных к т.н. «4 категориям» оценок качества – от «первой категории» (идеальный Отчет) до «четвертой категории» (Отчет является непрофессиональным либо характеризуется настолько низким качеством, что даже переработка и исправление его нецелесообразны): «Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна. Звіт класифікується за такими ознаками:

звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна;

звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки;

звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може

використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків;

звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний».

3) Отдельные аспекты отражены также в приказе ФГИ Украины от 09.12.2015 №1886 «Зміни до деяких нормативно-правових актів Фонду державного майна України», п. 3 в части внесения изменений в Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії (приказ ФГИ Украины от 13.11.2002 №1997):

- «Грубими порушеннями нормативно-правових актів з оцінки майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності оцінювачем вважаються:

...;

складання рецензії на звіт про оцінку майна, в якій міститься загальний висновок щодо відповідності звіту про оцінку майна абзацу другому або третьому пункту 67 Національного стандарту №1, який на підставі розгляду та рішення Екзаменаційної комісії визнано таким, що відповідає абзацу четвертому або п'ятому пункту 67 Національного стандарту №1;

складання рецензії на звіт про оцінку майна, в якій міститься загальний висновок щодо звіту про оцінку майна відповідно до абзацу четвертого або п'ятого пункту 67 Національного стандарту №1, який на підставі розгляду та рішення Екзаменаційної комісії визнано таким, що відповідає абзацу другому або третьому пункту 67 Національного стандарту №1».

Дальнейшие рассуждения Автора опираются именно на эти положения нормативных актов и резюмируют вопросы, неуклонно сформировавшиеся по итогам нескольких лет практической работы в составе Экспертного Совета УОО (в первую очередь его Харьковского территориального представительства) и Экзаменационной комиссии. Собственно, они представляют интерес и основу для размышлений не столько для Автора, сколько для уважаемых коллег по Экзаменационной комиссии и для коллег-оценщиков, составляющих Отчеты об оценке и ожидающих понимания того, с чем они могут столкнуться по результатам рецензирования этих Отчетов.

Эти рассуждения на сегодняшний день являются личным мнением Автора и не столько предлагают конкретные решения, сколько обсуждают проблемы рецензирования, которые уже несколько лет как назрели.

Тема 1. Что является предметом рецензирования в Отчете: содержание Отчета, весь процесс оценки объекта, который отражен в Отчете – или же только жесткое соответствие Отчета НС? Всегда ли формальное нарушение требований НС говорит о том, что Отчет недостоверен и не может быть использован с целью, для которой он предназначен?

До сих пор часто имеет место тенденция рассматривать наши НС как исчерпывающий набор требований, соблюдение или несоблюдение которых в тексте Отчета совершенно однозначно свидетельствует о качестве этого Отчета. Последние годы были зафиксированы прецеденты, когда – вне зависимости от содержания и качества аналитической части Отчета – формальное отсутствие в них таких разделов (предусмотренных п. 56 НС №1), как «перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка», «висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки» или «письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації...» позволяло рецензенту давать на такой Отчет отрицательную рецензию (т.е., «третью категорию» либо «четвертую категорию»). В то же время расчетно-аналитическая часть Отчета по итогу бывала выполнена достаточно корректно, практически полностью соответствовала развернутой методологии и логике независимой оценки и приводила к вполне адекватному и, главное, обоснованному итоговому значению стоимости.

Подобная ситуация вызывает заслуженное удивление в свете положения п. 67 НС №1: «Рецензія повинна містити висновок про відповідність звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна». Обращает на себя внимание союз «та» в этом предложении, который с точки зрения норм языка говорит о том, что отдельно существует такой критерий для оценки рецензируемого Отчета, как «соответствие требованиям НПА по оценке имущества», а отдельно – «возможность его использования с соответствующей целью», и это в общем случае – совсем не идентичные критерии. А в самом конце данного положения, после опять-таки союза «у тому числі», присутствует еще и такой критерий оценки качества Отчета, как «достоверность оценки имущества»...

При этом, конечно же, никоим образом нельзя утверждать, что указанные два критерия полностью независимы и «оторваны» друг от друга. Если б это было так, то вообще при рецензировании невозможно было бы обосновать замечания к целому ряду методологически некорректно выполненных Отчетов. Однако дьявол, как известно, кроется в мелочах / частностях.

Если отвлечься от жестко-нормативного характера НС, то вполне можно отметить, что в некоторых случаях анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки является достаточно бессмысленным и не влияющим на дальнейшие выводы о стоимости, если все остальные оценочные процедуры выполнены корректно: например, если объект оценки является типовой квартирой на 4-м этаже жилого здания, или миноритарным пакетом, или позицией стандартизированного оборудования, или просто некоторым объемом бумажной макулатуры, то возможные варианты его использования вряд ли отличаются многообразием, и чаще всего отдельный развернутый анализ НЭИ – как и его отсутствие в Отчете – не сказывается критически на достоверности оценки и возможности корректного использования Отчета; все это без труда выясняется в процессе рецензирования.

Аналогично и отсутствие в Отчете перечня НПА, безусловно, является четким и очевидным нарушением формальных требований НС №1, но вряд ли повлияет на качество Отчета, достоверность оценки и возможность ее использования, если эти не перечисленные НПА на практике корректно упомянуты или даже просто использованы в расчетно-аналитической части Отчета.

Характерно, что существуют и противоположные ситуации. Не секрет, что при оценке сложных, комплексных объектов имущества некорректно проведенная идентификация этого имущества как объекта оценки, прав и обязательств, связанных с ним, может катастрофически исказить результат и свести на нет всю дальнейшую работу оценщика. В то же время в соответствии с тем же п. 3 НС №1 «ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього». При оценке единого имущественного комплекса (ЕИК) предприятия А формально оценщик получает финансовую отчетность по предприятию А, в отчетности указано название организации: «Предприятие А». То есть, в соответствии с требованиями НС №1 установлено соответствие объекта оценки – ЕИК и исходных данных о нем – финансовой отчетности; объект идентифицирован и требование НС соблюдено. Хотя на самом деле понятно, что получение финансовой отчетности – это только первый, маленький шаг к идентификации подобного объекта оценки с точки зрения связанных с ним прав и обязательств; и тот, кто не проходит весь этот путь, рискует по сути не выполнить процедуру идентификации.

Исходя из этого, а также из предположения о том, что заказчику Отчета об оценке (если он обратился за рецензией) не очень интересны хитросплетения НПА, а важны в первую очередь выводы о достоверности, методологической обоснованности и возможности использования в практической деятельности значения стоимости, отраженной в Отчете –

Автор склоняется все же к тому, что в условиях подобных нормативно-закрепленных формулировок п. 67 НС №1 рецензентам все же следует делать акцент на достоверности оценки, методологической и экономической доказуемости значения стоимости и по итогу возможности использования Отчета об оценке, а все недостатки оценивать в первую очередь через призму того, повлияли ли они, или могли бы повлиять, на корректность определения итогового значения стоимости объекта оценки.

И не в последнюю очередь это обусловлено объективным пониманием, что наши НС, как и вообще все существующие Стандарты по оценке, *a priori* не могут содержать исчерпывающий, универсальный и навсегда детерминированный алгоритм оценки любого имущества. Понятно, что даже учебники и пособия по оценке тех или иных видов активов обычно не содержат такого универсального алгоритма; их ценность – в описании общей канвы оценки, логики рассуждений оценщика и тех аспектов, на которые необходимо обратить пристальное внимание для достижения корректного результата оценки, но которые невозможно исчерпывающе описать «на все случаи жизни».

Соответственно, при выполнении качественного Отчета об оценке (и, соответственно, рецензии) наши НС не могут и не должны рассматриваться как единственный, исчерпывающий перечень оценочных «истин в конечной инстанции» и как самодостаточный универсальный справочник по всем вопросам оценочной методологии; тем более, что за прошедшие годы ряд положений НС объективно устарели, а пара тезисов, содержащиеся в НС №1, были методологически некорректны еще на момент его утверждения Кабинетом Министров (и даже задолго до его написания).

Тема 2. Понятие «достоверности оценки» («достовірність оцінки») достаточно тесно связано с предыдущей **Темой 1**. Термин неоднократно встречается в НС (что касается рецензирования, это – пп. 66, 67 НС №1), однако не имеет четкого определения. Правда, имеется некое определение «от противного», но также не термина «достоверность оценки», см. п. 3 НС №1, а понятия «неякісна (недостовірна) оцінка»: это оценка, которая проведена:

- с нарушением принципов, методических подходов, методов, оценочных процедур и / или
- на основании необоснованных допущений («припущень»), –

что доказывается путем рецензирования.

Термин «допущения» («припущення») также не определен в НС, однако из контекста его упоминаний («... або на припущенні про відновлення стабільної ситуації на ринку», п. 16 НС №1; «виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка», п. 56 НС №1; «інші інформаційні джерела, які роз'яснюють і підтверджують припущення та розрахунки», там же) следует вывод, что здесь подразумеваются какие-либо допущения качественного характера (например, реализуется ли тот или иной независимый прогноз, будет ли отменен ключевой НПА и т.д.), нежели количественного (ставка арендной платы будет составлять 100 грн. / кв. м в месяц).

Таким образом, из понятия «достоверность» как бы выпадает такой аспект, как достоверность исходной информации – чисел (значений необходимых рыночных параметров), которые исполнитель Отчета использует в рамках методических подходов, методов, оценочных процедур.

Тем не менее, данная информация часто является ключевой для разумного вывода о том, может ли Отчет быть использован по назначению и для принятия на его основе имущественных решений.

В принципе в п. 3 НС №1, как уже отмечалось выше, есть термин «необ'єктивна оцінка», однако он не нашел своего отражения в жестких формулировках выводов по итогам рецензирования из п. 67 НС №1. К тому же, отсылка в этом определении идет прямо и только к «явно неправдивим вихідним даним, навмисно використаних оцінювачем».

Поскольку в том же п. 3 «вихідні дані» определены как «документы, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки», то очевидно, что неправдивая рыночная информация, собранная оценщиком-исполнителем на рынке, описывающая именно состояние соответствующего сегмента рынка (а не объекта оценки) и используемая в работе, формально не дает оснований для того, чтоб такой Отчет рассматривался как «необ'єктивна оцінка».

Кроме того, п. 16 НС №1 подбрасывает еще один тезис в части понимания достоверности, а именно: «Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів у оцінювача». Другими словами, здесь снова просматривается «об'єктивний суб'єктивизм» незалежної оцінки як виду діяльності. Получается, что оценка качества, достоверности используемой рыночной информации отдается «на откуп» оценщику-исполнителю. В условиях объективного отсутствия четких критериев «достоверности» разные исполнители теоретически могут расценивать разную информацию как достоверную и будут «в своем праве» в соответствии с данным тезисом НС, если это изложено и логично обосновано в Отчете. Очевидно также, что с учетом принципов оценки такая трактовка термина «достоверность» должна относиться не только к работе в рамках сравнительного подхода, но и ко всем остальным оценочным подходам.

Тема 3. Понимание «достоверности оценки», по мнению Автора, также сильно коррелирует с пониманием точности определения значения стоимости. И дело даже не в том, что, например, полученное по итогам оценки значение стоимости здания, которое имеет вид 12 574 823 (дванадцять мільйонів п'ятьсот сьмьдесят чотири тисячі вісімсот двадцять три) гривны, вызывает у разумного человека определенное замешательство и веселье. Ведь, указав такое количество значащих цифр в результате, оценщик-исполнитель тем самым претендует на то, что все расчеты и анализ он выполнил с относительной точностью не менее чем 0,000008%; в то же время подобная точность определения даже исходной рыночной информации крайне сомнительна.

В первую очередь дело заключается в том, что рыночная стоимость, как ожидаемая на рынке величина, которая в общем случае может быть определена путем дополнительных аналитических процедур, объективно характеризуется некоторой погрешностью, которая тем выше, чем выше неопределенность в исходных данных, к которым применяются такие аналитические процедуры.

Вопросы точности оценки и неопределенности в оценке последние годы достаточно активно обсуждаются за рубежом. Чтобы далеко не ходить за примерами, можно вспомнить Л. А. Лейфера, который еще лет 10 назад писал следующее:

«...и при оценке в условиях достаточно развитого рынка и, тем более, при оценке в условиях депрессивного рынка итоговая оценка не может рассматриваться как единственно точное значение оцениваемой величины рыночной стоимости. Самое большее, что может утверждать Оценщик – это то, что полученная им оценка является наилучшим (в некотором смысле) приближением некоторой величины, которую (опять же в некотором смысле) можно считать рыночной стоимостью оцениваемого объекта».

В условиях Украины вопросы неопределенности в оценке, если Автор не ошибается, до сих пор затрагивал только к.т.н. В. А. Воронин, и то косвенно.

В качестве «вольной аналогии» можно привести данные ДСТУ EN 45501:2007 «Прилади неавтоматичні зважувальні. Загальні технічні вимоги та методи випробувань» (попросту говоря – Национальный стандарт по весам – приборам для определения массы тела, использующим вес этого тела и требующим участия оператора в процессе взвешивания). Обобщив некоторые технические и терминологические нюансы, можно

увидеть, что данный ДСТУ содержит определенные характеристики соответствующих измерительных приборов. Так, для весов, которые имеют самый высокий класс точности – специальный – соотношение между максимальной измеряемой массой и минимальной единицей массы, с точностью до которой можно произвести измерение (цена деления шкалы весов), составляет максимум 50 000; т.е., относительная погрешность измерения составляет 0,002%. Для весов высокого и среднего класса точности относительная погрешность измерения составляет соответственно 0,02% и 0,2%.

Другими словами, объективные законы природы действуют таким образом, что весы, взвешивающие массу тел, измеряемую тоннами, не могут измерять эту массу с точностью до сотых долей грамма, а весы, способные измерять массу тел до сотых долей грамма, принципиально не приспособлены для взвешивания масс, измеряемых тоннами.

Естественно, нужно отдавать себе отчет в том, что весы – достаточно простая система, которая фактически преобразует один параметр (практически не меняющийся в течение срока измерения) – вес, с которым взвешиваемое тело действует на опору или растягивает подвес – в значение массы этого тела. Если продолжать аналогию между взвешиванием и работой оценщика, то, наверное, можно с уверенностью сказать что в условиях экономики и политической ситуации в Украине точность оценки ближе к точности взвешивания на весах, которые установлены на велосипеде, движущемся по неровной дороге, при этом шкала немного «сбоит» и слегка сдвигается относительно стрелки, которая отмечает деления на этой шкале, а гравитационная постоянная G из закона всемирного тяготения вопреки ожиданиям и названию также подвержена флуктуациям. Интуитивно понятно, что точность измерения массы тела с помощью любых весов в данной ситуации будет заметно ниже.

При отсутствии дополнительных исследований интуитивные, однако основанные на многолетнем практическом опыте представления, например, Автора – но не его одного – свидетельствуют о том, что при определении стоимости коммерческой недвижимости погрешностью в $\pm 5-7\%$ характеризуется просто идеальная работа; при определении стоимости более сложных объектов (бизнес, частичные интересы, ОПИС) в высшей степени приемлемой может рассматриваться погрешность в $\pm 15-20\%$, хотя здесь уже многое зависит от предположений, положенных в основу сложных моделей – а это совсем другая плоскость анализа.

Тема 4. «Объективная субъективность» оценщика уже упоминалась выше. Часто не может избежать этого и рецензент, иногда – при вынесении вывода о степени соответствия Отчета об оценке требованиям НПА, но особенно – вывода о достоверности оценки и возможности использования Отчета в свете норм и признаков п. 67 НС №1. И если отличия качества Отчета «первой категории» от Отчета «второй категории» достаточно очевидны и зачастую неприципиальны ни для исполнителя Отчета, ни для Заказчика, то отличия «второй категории» и «третьей категории» уже не столь наглядны, а для исполнителя имеют заметно разные последствия.

Действительно, для того, чтобы понять степень влияния недостатков на достоверность оценки (повлияли они или не повлияли, и в каком объеме), рецензенту нужно вернуться к вопросам, обговариваемым в **Темах 1 – 3** выше, определиться с тем, как же именно он понимает «достоверность» (и насколько его понимание не входит в противоречие с положениями НПА), чем она определяется в конкретном Отчете и как согласуется с объективно существующей неопределенностью в оценке.

И нередко совсем нелегко провести объективную и обоснованную грань между уровнем качества Отчета «третьей категории» и «четвертой категории». Ситуация, когда в рецензируемом Отчете присутствуют одна-две изначальных концептуальных ошибки, которые сводят на нет все дальнейшие выполненные оценщиком-исполнителем расчеты и

анализ и катастрофически искажают итоговое значение стоимости, но при этом эти ошибки технически достаточно просто и без существенных трудозатрат могут быть исправлены, после чего все расчеты восстанавливаются, и значение стоимости становится адекватным – это Отчет должен быть отнесен к «третьей» или «четвертой категории»? А Отчет, который содержит два десятка относительно небольших ошибок, при этом первые десять легко исправляются, влияют на результат не очень существенно и даже разновекторно, а для того, чтобы понять, как по итогу на значение стоимости влияют оставшиеся десять ошибок, нужно повторить 30% расчетной части Отчета; но при этом понятно, что гипотетически каждую из этих двадцати ошибок можно достаточно просто исправить – это рецензия по «третьей» или по «четвертой категории»?

Ситуация обостряется еще и тем, что в соответствии с приказом ФГИ Украины от 09.12.2015 №1886 в части изменений в Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії (приказ ФГИ Украины от 13.11.2002 №1997) существенное несовпадение мнения рецензента о качестве Отчета и такового же мнения Экзаменационной комиссии (если Отчет об оценке и рецензия попадут в ее юрисдикцию) может быть классифицировано как грубое нарушение рецензентом НПА по оценке имущества со всеми вытекающими для рецензента последствиями.

Однозначного, формализованного и алгоритмизированного ответа на такие и подобные им вопросы, с которыми сталкиваются рецензенты, в рамках действующей нормативной базы нет и, кажется, принципиально и быть не может. В подобных ситуациях рецензент принимает решение, опираясь на собственный опыт, непредвзятость, добросовестность, уровень понимания НПА и уровень уважения и доверия к коллегам – и к себе.

Одним из возможных выходов из подобных неоднозначных ситуаций многим коллегам видится внесение изменений в п. 67 НС №1, во всяком случае, в части объединения «третьей» и «четвертой» категории в единую: попросту Отчет не может быть использован в таком виде, в каком он предоставлен на рецензирование, а дальнейшая его судьба (исправление или написание в корне нового Отчета) – непринципиальна.

Тема 5. Обоснованность аргументов рецензента в свою очередь тесно связана со всеми обсуждавшимися предыдущими **Темами**. Так, п. 66 НС №1 отмечает, что «Рецензія може містити перелік аргументованих рецензентом зауважень до звіту про оцінку майна, у тому числі застереження про можливість впливу цих зауважень на достовірність оцінки майна». Не совсем понятен в этом контексте оборот «может содержать перечень замечаний», поскольку очевидно, что рецензент, как и оценщик, составляя документ (рецензию), должен аргументировать свои промежуточные послылки и окончательные выводы, основанные на этих послылках.

На сегодняшний день часто еще приходится сталкиваться с ситуациями, когда рецензент, например, делает замечание по Отчету, при этом замечание носит достаточно общий характер, констатируя гипотетический факт наличия недостатка; развернутое же письменное объяснение, в чем конкретно рецензент видит недостаток (а в идеале – и краткое описание того, как сам рецензент конструктивно видит исправление этого недостатка) в рецензии отсутствует напрочь.

Либо же рецензент приводит ряд замечаний как бы и по сути, после чего делает вывод, что «звіт ... має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки». Однако при ближайшем рассмотрении Отчета и рецензии коллегой-специалистом – третьей стороной оказывается, что ряд замечаний относятся к способам решения практических задач, которые в методологии независимой оценки могут иметь неоднозначные решения (и это вполне корректно и никак не противоречит методологии, потому что, например, одна и та же оценочная процедура в конкретном методе оценки может реализовываться на практике с использованием разных технических приемов). А после чего выясняется, что оставшиеся

замечания (недостатки) действительно несколько повлияли на итоговое значение стоимости, но – арифметическая прикидка показывает, что это влияние находится в пределах 0,2...1,5% от указанной в Отчете стоимости, соответственно, находится в пределах нормальной погрешности и точности оценочных расчетов – поэтому должно приводить к оценке качества Отчета по «второй категории», а не по «третьей категории», как формально задекларировал рецензент, исходя только из факта наличия замечаний (недостатков), но не проанализировав степени их влияния на результат.

Кстати, эта ситуация родственна еще одной, достаточно распространенной на практике «предвзятости» (или «эгоцентризму») рецензента. Предположим, оценщик-исполнитель выполняет необходимую оценочную процедуру вполне допустимым, корректным способом, однако Рецензент привык выполнять эту процедуру другим, также корректным способом (либо, увы, вообще не знает о существовании способа, примененного исполнителем), поэтому в рецензии отмечает, что «процедура выполнена некорректно, оценщику следовало бы ее выполнить иначе». Понятно, что с точки зрения общей оценочной методологии такое замечание вряд ли отражает реальный недостаток Отчета.

Поэтому, по глубокому убеждению Автора, при написании рецензии в любом случае замечания и описания недостатков, если такие присутствуют в Отчете, должны выполняться:

- развернуто и корректно, а не абстрактно – так, чтобы читатель рецензии понял, в чем суть претензии к исполнителю Отчета;
- если возможно – с кратким описанием пути решения проблемы (что должен был бы сделать и отразить в Отчете оценщик-исполнитель, «чтоб было правильно»); в подавляющем большинстве случаев это совсем не сложно, но делает рецензию на порядок более аргументированной;
- если возможно – хотя бы с какой-то с количественной оценкой влияния недостатка Отчета на конечный результат, пусть даже на уровне «существенно повлияло» – «существенно не повлияло»; во всяком случае, хотя бы для себя рецензент должен отчетливо понимать, какие из выявленных, по его мнению, недостатков Отчета реально повлияли на достоверность оценки.

Кстати, также в свете этих соображений, на взгляд Автора (а Я. И. Маркус подобное мнение высказывал еще много лет назад!), необходимо помнить, что рецензия как документ – это не полный критический разбор всех и каждого недостатка рецензируемого Отчета; рецензия – это лишь развернутое обоснование того, может ли Отчет быть использован с целью, для которой он изготавливался. Поэтому в тексте рецензии нет смысла перечислять абсолютно все замечания к Отчету, а логичнее ограничиться тем необходимым минимумом замечаний (может хватить и 2 – 5) и комментариев, которые будут достаточны для обоснования решения рецензента о том, к какой «категории» должен быть отнесен Отчет в соответствии с п. 67 НС №1.

Недопонимание или игнорирование этих практических аспектов, связанных с корректностью, компетентностью рецензента и его способностью раскрыть и обосновать свое мнение чревато для такого проблемами нормативного и судебного плана.

ПЕРШІ СЕРТИФІКОВАНІ ОЦІНЮВАЧІ УКРАЇНИ

11 квітня 1995 року шістдесят п'ять наших колег стали першими сертифікованими оцінювачами в Україні, список яких наводимо за номерами сертифікатів

- 1 Амфітеатров Олексій Дмитрович
- 2 Бабенко Володимир Петрович
- 3 Бірюк Сергій Олексійович
- 4 Бірюков Леонід Валентинович
- 5 Дюговський Сергій Анатолійович
- 6 Зубков Арнольд Семенович
- 7 Коваль Олена Вікторівна
- 8 Маркус Яков Ісаакович
- 9 Нестеренко Іван Іванович
- 10 Розенфельд Олександр Ілліч
- 11 Сімонова Людмила Миколаївна
- 12 Сінявський Євген Дмитрович
- 13 Сочинська Галина Валентинівна
- 14 Тарас Василь Михайлович
- 15 Футоранська Юлія Миколаївна
- 16 Шалаєв Володимир Миколайович
- 17 Шуляк Станіслав Валентинович
- 18 Аджиєв Тимур Махмудович
- 19 Бродський Олександр Юхимович
- 20 Кальниченко Леонід Федорович
- 21 Суліменко Юрій Дмитрович
- 22 Хотей Ігор Іванович
- 23 Галасюк Валерій Вікторович
- 24 Маслоva Світлана Миколаївна
- 25 Сич Володимир Васильович
- 26 Савич Василь Іванович
- 27 Орлова Валентина Кузьмінічна
- 28 Храмцова Валентина Іванівна
- 29 Георгієвський Олег Дмитрович
- 30 Павлюк Степан Іванович
- 31 Нікіфоров Анатолій Євгенович

- 32 Атаманюк Н.В.
- 33 Потапов С.В.
- 34 Загоруйко Володимир Станіславович
- 35 Баронін Борис Іванович
- 36 Волнянська В.А.
- 37 Марченко Станіслав Григорович
- 38 Грабова Тетяна Григорівна
- 39 Пошолок Валентина Миколаївна
- 40 Сівець Сергій Олександрович
- 41 Кадушкіна Галина Аркадіївна
- 42 Баширова Лариса Олексіївна
- 43 Пузенко Сергій Олександрович
- 44 Панченко Ігор Вікторович
- 45 Бондарев Сергій Олексійович
- 46 Чіркін Андрій Миколайович
- 47 Сінявський Петро Миколайович
- 48 Семенець Лариса Євгенівна
- 49 Петришин Олександр Анатолійович
- 50 Сочінський Анатолій Леонідович
- 51 Завгородній Борис Михайлович
- 52 Шуклін Юрій Володимирович
- 53 Денисенко Володимир Віталійович
- 54 Кияниця Людмила Аркадіївна
- 55 Ільїн Володимир Борисович
- 56 Тормозов Олександр Іванович
- 57 Пептюк Степан Миколайович
- 58 Собакарь Олександр Вікторович
- 59 Смірницький Герман Борисович
- 60 Цюцюра Михайло Васильович
- 61 Бугайцев Олександр Георгійович
- 62 Гвоздецький Василь Анатолійович
- 63 Ткачук Іван Іванович
- 64 Микал Євген Миколайович
- 65 Авраменко Олександр Андрійович

ЛЮДМИЛА СІМОНОВА – ЧЛЕН РАДИ ЗІ СТАНДАРТІВ МАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ IVSC

Початок 2020 року ознаменувався важливим для української оцінки подією:

Рада з Міжнародних стандартів оцінки (IVSC) призначила шість нових експертів з оцінки основних засобів у Раду зі стандартів матеріальних активів (ТАВ) – в одну з трьох незалежних технічних рад, що відповідають за розробку Міжнародних стандартів оцінки.

Призначенням передувала серйозна процедура відбору претендентів з різних країн, включаючи Австралію, Бразилію, Дубай, Фіджі, Індію, Нідерланди, Нову Зеландію, Росію, Південну Африку, Іспанію, Велику Британію, Україну і США.

В результаті новопризначеними членами ТАВ стали:

Сандіп Кумар Деб (Індія) – віце-президент Інституту оцінювачів Індії;

Брендан Галлахер (Канада) – партнер Ernst & Young;

Кім Гільдебрандт (Австралія) – фахівець з оцінки при уряді штату Вікторія;

Молефі Кубуз'є (Південна Африка) – колишній президент Південноафриканської ради оцінювачів майна;

Едуардо Ротман (Бразилія) – консультант з нерухомості Бразильського інституту оцінки;

Людмила Сімонова (Україна) – член Ради Українського товариства оцінювачів.

"It is essential for international economic development that countries adopt and fully apply the IVS global standards for tangible asset valuation. It is especially essential for emerging markets and I am looking forward to supporting this effort."

Ludmila Simonova

Member of the Board, Ukrainian Society of Appraisers
Ukraine



International
Valuation
Standards
Council

IVSC Tangible Assets Standards Board

Нові члени ТАВ призначені на початковий термін три роки і будуть працювати з представниками всіх технічних рад IVSC, а також з Консультативним форумом, що представляють організації-члени IVSC, для просування міжнародних стандартів.

Коментуючи призначення, голова ТАВ Бен Елдер сказав:

«Рада директорів щиро вітає наших нових членів, і ми з нетерпінням чекаємо можливості отримати користь з їх великого і дуже міжнародного досвіду. На найближчі місяці та роки у ТАВ є амбітна програма, як з точки зору розробки стандартів, консультацій і співпраці з нашими зацікавленими партнерами, так і з точки зору підтримки поточних зусиль по впровадженню Міжнародних стандартів оцінки у всьому світі».

Слід зауважити, що ТАВ дійсно має амбітну програму своєї діяльності, з акцентом на такі теми, як роль глобальних стандартів оцінки у сталому розвитку і в зусиллях по боротьбі зі зміною клімату; обробка та аналіз даних; оціночне моделювання; соціальна вартість. Крім того, ТАВ несе загальну відповідальність за розробку стандартів для конкретних активів, викладених в IVS 300, 400 та 410, які застосовуються сьогодні більш ніж у 100 країнах світу.

Тому цілком природно, що у своєму резюме на участь у конкурсному відборі Людмила Сімонова написала:

«Для міжнародного економічного розвитку важливо, щоб країни прийняли і повністю застосували глобальні стандарти IVS для оцінки матеріальних активів. Це особливо важливо для ринків, що розвиваються, і я з нетерпінням чекаю підтримки цих зусиль».

Людмила Сімонова – один з фундаторів Українського товариства оцінювачів, заслужений оцінювач Українського товариства оцінювачів, член Ради товариства і голова Комітету з міжнародних відносин УТО.

Провідний автор Національних стандартів оцінки України, розроблених на основі Міжнародних стандартів у 2003 році, і співавтор перекладу МСО 2017 на українську мову.

Людмила Сімонова є сертифікованим в США оцінювачем і старшим акредитованим членом Американського товариства оцінювачів (ASA) – єдиним громадянином України, який отримав таку сертифікацію. В останні роки – Віце-президентом Європейського відділення ASA.

Людмила Миколаївна спеціалізується на оцінці бізнесу та активів для великих і багатопрофільних компаній, розташованих по всій Україні, в Росії, Східній Європі, США та Центральній Азії. Її клієнти представляють широкий спектр економічних секторів, включаючи: енергетику (зокрема, видобуток нафти і газу, нафтопереробні заводи, розподілення електроенергії), промисловість (металургійна, цементна, обробна промисловість, військове виробництво та портові споруди), сільське господарство, агробізнес (переробка молока і м'яса, термінали для зберігання та експорту зерна, обладнання та збут), фінансові установи (банки), забудовників і комунальні послуги.

Людмила Сімонова виконала понад 400 оцінок, що мають різні цілі та сфери використання, включаючи корпоративне та проектне боргове і акціонерне фінансування; придбання, продаж, ліквідацію і приватизацію компанії; фінансову і судову експертизу, в тому числі і в Високому суді Лондона.

Оцінка активів включала: вакантні і поліпшені земельні ділянки; комерційну та житлову нерухомість; промислову нерухомість; готелі та торговельні об'єкти, – все відповідно до Міжнародних стандартів оцінки; більше 50 повних оцінок основних засобів відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності для фірм, що проходять міжнародний аудит в компаніях «великої четвірки».

У складі ТАВ працюватимуть ще 12 провідних експертів з оцінки, які відповідатимуть за розробку стандартів матеріальних активів (нерухомості, машин та обладнання, рухомого майна) в рамках Міжнародних стандартів оцінки.

Бен Елдер (Велика Британія) – голова ТАВ

Бен Елдер відповідає за реалізацію Глобальної стратегії оцінки RICS, що покликана зіграти ключову роль в забезпеченні глобальної фінансової стабільності за допомогою участі RICS в розробці і застосуванні Міжнародних стандартів оцінки. Бен добре

кваліфікований для цієї ролі як економіст і сертифікований сюрвейєр, у якого є особливий інтерес до взаємодії економіки і ринків нерухомості.

Бен Елдер був практикуючим оцінювачем і провідним вченим, займаючи керівні посади в Нотінгемському Трентському університеті та Коледжі управління нерухомістю. З 2011 року – директор з глобальної оцінки RICS, працює в різних радах RICS, в тому числі в Міжнародній раді керуючих.

У 2016 році був обраний головою Ради зі стандартів матеріальних активів IVSC і членом Ради з Міжнародних стандартів оцінки. Цим призначенням передувала активна діяльність як члена Глобального консультативного форуму при Фонді оцінки в США, а також Виконавчого консультативного форуму при Раді з Міжнародних стандартів оцінки.

Бен Елдер – автор розділу «Міжнародні стандарти – ключ до розкриття вартості зелених будівель?» у Довіднику по стійкій нерухомості, опублікованому Routledge в 2018 році.

Олександр Аронсон (Велика Британія) – технічний директор ТАВ

Олександр Аронсон – сертифікований сюрвейєр RICS з багаторічним досвідом в галузі управління і розвитку житлової та комерційної нерухомості, національної та міжнародної оцінки й інвестицій. Понад двадцять років він працював спеціалістом з нерухомості в різних організаціях, в тому числі в DTZ, де став асоційованим директором у міжнародних оціночних та інвестиційних командах, приділяючи особливу увагу оцінці портфелів інвестицій за кордоном.

Олександр Аронсон також керував власною консультаційною фірмою, що надавала консультації з міжнародної оцінки та інвестицій ряду крупних клієнтів.

У 2011 році приєднався до RICS, є директором з технічних стандартів RICS і сьогодні входить до складу різних оціночних рад, робочих і цільових груп. Аронсон бере участь у формуванні політики в галузі оцінки завдяки своїй роботі над Міжнародними стандартами оцінки 2017 та над міжнародними стандарти вимірювання майна для офісів, житлових, промислових, торговельних і багатофункціональних будівель.

Олександр Аронсон також є виконавчим секретарем комітету зі стандартизації ISCC (SSC), комітету зі стандартизації ILMS (SSC) і членом комітету зі стандартизації ICMS (SSC).

Брендан Галлахер (Канада) – член ТАВ

Брендан Галлахер протягом 17 років оцінював капітальне обладнання як на своїй попередній посаді в Ernst & Young Australia, так і на нинішній посаді лідера практики оцінки капітального обладнання в Ernst & Young Canada.

Регулярно надає послуги клієнтам у багатьох країнах з питань оцінки, що виникають у контексті стандартів фінансової та податкової звітності.

Брендан Галлахер відповідає за провідні міждисциплінарні команди з оцінки в Ernst & Young, включаючи оцінку машини і обладнання, оцінку бізнесу і оцінку нерухомості. Автор проектів оцінки в широкому спектрі галузей для злиття та поглинань, страхування, фінансової звітності, ліквідації та оподаткування. В обов'язки Галлахера також входить перевірка якості оцінки, виконаної третіми сторонами для клієнтів EY-аудиту.

Джеймс Гевін (Сполучені Штати Америки) – член ТАВ

Отримав ступінь бакалавра в галузі нерухомості та економіки міста в університеті Вісконсина і пройшов курси підвищення кваліфікації за статистикою і бухгалтерським обліком у рамках магістерської програми в Університеті Санта-Клари. Він є сертифікованим оцінювачем нерухомості в Каліфорнії і сертифікованим оцінювачем штату в багатьох інших західних штатах США.

Джеймс Гевін – член Інституту оцінки (MAI), радник з нерухомості (CRE), член Королівського інституту сертифікованих сюрвейерів (FRICS) і Бюджетно-фінансового комітету консультантів.

Працює керуючим директором в офісі компанії Duff & Phelps у Сан-Франциско, що спеціалізується на консультаціях і оціночних послуг з нерухомості на Західному узбережжі. Має більш ніж 30-річний досвід роботи в сфері нерухомості. В основному займається оцінкою нерухомості і консультуванням інституційних власників / операторів нерухомості.

Джеймс Гевін працював на всій території Сполучених Штатів, а також здійснював міжнародні проекти з оцінки та аналізу оренди в Європі, Азії і Південній Америці.

Кім Гільдебрандт (Австралія) – член ТАВ

Спеціаліст з оцінки машин, обладнання та інфраструктури. Маючи більш ніж 17-річним досвідом оцінки, виконував оціночні завдання для клієнтів по всій Африці, Азії, Європі, на Близькому Сході, в Північній Америці та Океанії, що дало йому глибоке і унікальне знання про ряд матеріальних активів і капіталомістких бізнесів.

Протягом цього часу співпрацював з надання комплексного аналізу та консультування по питанням оцінки з різними групами фахівців у таких галузях як оцінка бізнесу та нематеріальних активів, злиття і поглинання, супровід угод, консультування з питань нерухомості, реструктуризація, юридичний супровід, аудит та оподаткування.

У даний час є спеціалістом із загальних питань оцінки та оцінки інфраструктури в Генеральному оцінювачі Вікторії, що спеціалізуються на суперечках і судових процесах, фінансової звітності, оподаткуванні. Його досвід охоплює ряд галузей з виробництва електроенергії, гірничодобувної промисловості, видобутку нафти і газу, харчової промисловості, комунального господарства та інфраструктура, а також в сільському і лісовому господарства та в охороні здоров'я.

Кім Гільдебрандт отримав ступінь бакалавра в галузі геоінженерії (диплом з відзнакою) і природничих наук (комп'ютерні науки) в Мельбурнському університеті. Є асоційованим членом і сертифікованим практикуючим оцінювачем в Австралійському інституті нерухомості, а також акредитованим старшим оцінювачем в Американському товаристві оцінювачів.

Сандіп Кумар Деб (Індія) – член ТАВ

Сандіп Кумар Деб здобув вищу освіту в галузі цивільного будівництва, юриспруденції та кількісного аналізу, а також закінчив аспірантуру в галузі оцінки нерухомості та оцінки обладнання та машин. Є членом RICS і акредитованим старшим оцінювачем ASA.

Сандіп Кумар Деб має більш ніж 25-річний досвід роботи оцінювача нерухомості (земля і споруди), машин та устаткування. Є керуючим партнером M/s. SANDIP KUMAR DEB & ASSOCIATES – оціночної фірми, що практикує в сфері оцінки сільськогосподарських земель, нерухомості, обладнання та машин, морських суден, чайних і каучукових плантацій, шахт і кар'єрів, ювелірних виробів і дорогоцінних каменів, бізнесу та інтелектуальної власності.

Деб є досвідченим судовим експертом і брав участь у 81 арбітражному розгляді та розгляді справ у Високому суді.

Сандіп Кумар Деб займає керівні пости в численних індійських та міжнародних громадських і професійних організаціях, пов'язаних з оціночною діяльністю

Ренгганіс Картомо (Індонезія) – член ТАВ

Освіта: цивільне будівництво, бізнес-право, управління та оцінка майна. Має більш ніж 20-річний досвід роботи в сфері оціночних і консультаційних послуг у галузі нерухомості та інфраструктурних активів.

Ренгганіс Картомо є старшим членом Індонезійського товариства оцінювачів (MAPPI) і ліцензованим громадським оцінювачем (майно і бізнес) у Міністерстві фінансів Республіки Індонезія, а також членом Королівського інституту сертифікованих сюрвейерів (RICS). Керуючий партнером в KJPP Rengganis, Hamid & Partners, що має стратегічний альянс з CBRE.

Була керівником відділу розробки стандартів оцінки Індонезійського товариства оцінювачів і головою Індонезійського комітету з розробки стандартів оцінки, обов'язки якої вона виконувала більше 15 років.

Ренгганіс Картомо також бере участь в роботі комітету з девелопменту в Асоціації девелоперів нерухомості в Індонезії і є асоційованим членом Інституту оцінки США, членом Міжнародної асоціації консультантів, оцінювачів і аналітиків (IACVA) та членом правління RICS ASEAN VPG.

Молефі Кубуз'є (Південна Африка) – член ТАВ

Молефі Кубуз'є має більш ніж п'ятнадцятирічний практичний досвід проведення різних форм і видів оцінки майна, починаючи від комерційних роздрібних торговельних центрів, житлових приміщень, офісів і ферм, до муніципальних оцінок визначення орендної плати та вартості заміщення для церков, майна, що не приносить доходу, і сервітутів.

Будучи директором з оцінки майна в Департаменті громадських робіт, виконував оцінки майна від імені уряду, представляючи і захищаючи оцінки в Раді з оцінки. Крім Південноафриканської республіки проводив оцінки майна в Сполучених Штатах Америки, Португалії, Кенії, Ботсвані і Танзанії.

Був президентом товариства професійних оцінювачів майна в Південній Африці протягом восьми років і зробив свій внесок у законодавчу поправку, що стосується Закону про оцінювачів майна в Південній Африці.

Чун Конг Лау (Гонконг) – член ТАВ

Пан Лау – керуючий директор консультаційних послуг з оцінки в Азії Colliers International, що опікується оцінкою та консультаційними послугами в Азії. Має більш ніж 30-річний досвід роботи в сфері нерухомості в Гонконгу, КНР і азіатському регіоні та має великий досвід в галузі оцінки нерухомості, консультування з питань нерухомості та ринку капітальних інвестицій.

У 2015-2016 роках був президентом Гонконзького інституту сюрвейерів (HKIS). Є членом Ради відділення загальної практики HKIS, бере активну участь у громадському житті Гонконгу, включаючи членство в Управлінні житлового будівництва, в Консультативну раду з торгівлі і промисловості та Комісії REIT з цінних паперів і ф'ючерсів. Він також є директором Hong Kong Cyberport Management Company Limited.

Клер Магован (Великобританія) – член ТАВ

Має більш ніж 25-річний досвід роботи в сфері нерухомості, а останні 17 років – у сфері оцінки портфелів комерційної нерухомості.

Після роботи в державному секторі, в січні 2000 року Клер Магован перейшла до фірми BNP Paribas Real Estate (раніше Weatherall Green and Smith / Atisreal), а в 2010 році приєдналася до Savills, де вона є співкерівником оцінки портфелів комерційної нерухомості.

Клер Магован – визнаний експерт в галузі регулярної оцінки, що надає точні і своєчасні консультації по всіх секторах різноманітної бази клієнтів інституціональних і майнових компаній.

На додаток до своєї оціночної ролі, Магован входить до Ради з найкращої практики Savills Plc, що відповідає за розробку і впровадження передового досвіду в глобальній офісній мережі Savills. Вона стежить за тим, щоб поправки до законодавства, рекомендації RICS та інших професійних організацій, а також зміни у вимогах до звітності клієнтів

розглядалися, пояснювалися і застосовувалися на практиці для забезпечення підтримки найвищого рівня надання послуг.

Едуардо Роттман (Бразилія) – член ТАВ

Спеціалізувався в галузі цивільного будівництва і отримав ступінь магістра наук у Політехнічному університеті Сан-Паулу. Закінчив аспірантуру по бізнесу в навчальному та дослідному центрі Фонду Жетуліо Варгаса.

Едуардо Роттман – партнер в Contacto Consultores Associados і є консультантом з питань розвитку нерухомості та житлового будівництва у міській владі Сан-Паулу, в компанії метро Сан-Паулу, МАБР, Світовому банку та в Андській корпорації економічного розвитку.

Едуардо Роттман також виступає в як судовий експерт у сфері оцінки нерухомості, є членом ради з вирішення спорів, читає курс з нерухомості для студентів і аспірантів.

Виконував обов'язки президента Бразильського інституту оцінки в Сан-Паулу, секретаря комітету з технічних стандартів у Панамериканському союзі асоціацій оцінювачів, був представником Бразилії в IVSC, президентом і засновником Латиноамериканського товариства нерухомості.

Дірк Хенніг (Німеччина) – член ТАВ

Дірк Хенніг є партнером по операціях в PwC і провідним партнером німецької групи PwC з оцінки майна, машин і обладнання. Має більш ніж 24-річний досвід оцінювання нерухомості, машин і обладнання, а також підприємств у різних країнах Європи, Північній Америці, Азії та Африці.

Брав участь у декількох угодах, проектах з реструктуризації та оцінки в енергетичному і гірничодобувному секторах, хімічній промисловості, виробництві сталі, а також у харчовій промисловості і виробництві напоїв.

У 2004 році став публічно сертифікованим експертом з оцінки обладнання, ліцензованим Торговою палатою Німеччини, і сертифікованим експертом з міжнародної оцінки нерухомості в бізнес-школі EBS, Естріх-Вінкель.

Дірк Хенніг відповідав за численні міжнародні проекти з оцінки в поєднанні з вимогами МСФЗ, а також з ЗПБО США та ЗПБО Німеччини. Як експерт з оцінки звітував перед громадськими наглядовими радами з конкретних питань оцінки і давав експертні висновки.

Дірк Хенніг був членом робочої групи з розробки стандарту S10 «Оцінка нерухомості» Інституту громадських аудиторів у Німеччині (IDW).

Є членом Ради Федеральної асоціації публічно призначених, присяжних і кваліфікованих експертів BVS, Німеччина, а також керівником Федерального департаменту машин, установок, обладнання і членом робочої групи Федерації власності Німеччині «Бухгалтерський облік і оцінка».

Підписано до друку 10.03.2020
Формат 60x84/8. Ум. друк. арк. 6,06. Тираж 100 прим. Зам. 001

Державне підприємство
«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