

ЛІТЕРАТУРА

1. *Про державну службу: закон України від 17.11.2011 № 4050-VI // Урядовий кур'єр.* – 2012. – № 8.
2. *Стратегія державної кадрової політики на 2012 – 2020 роки / схвал. Указом Президента України від 01.02.2012 № 45/2012 // Офіційний вісник Президента України.* – 2012. – № 4.
3. *Концепція Державної цільової програми розвитку державної служби на період до 2016 року / схвал. розпор. Кабінету Міністрів України від 27.06.2012 № 411-р // Офіційний вісник України.* – 2012. – № 50.
4. *Типове положення про кадрову службу органу виконавчої влади / затв. постановою Кабінету Міністрів України від 02.08.1996 № 912 // Зібрання постанов Уряду України.* – 1996. – № 16.
5. *Типове положення про службу персоналу державного органу, органу влади Автономної Республіки Крим або їх апарату / затв. наказом Національного агентства з питань державної служби від 05.03.2014 № 45 // Офіційний вісник України.* – 2012. – № 36.
6. *Державна кадрова політика в Україні: стан, проблеми та перспективи розвитку: наук. доп. / [авт. кол.: Ю. В. Ковбасюк, К. О. Ващенко, Ю. П. Сурмін та ін.]; за заг. ред. д-ра наук з держ. упр., проф. Ю. В. Ковбасюка, д-ра політ. наук, проф. К. О. Ващенко, д-ра соц. наук, проф. Ю. П. Сурміна (кер. проекту) – К. : НАДУ, 2012.*
7. *Красношапка В. В. Управління людськими ресурсами: курс лекцій.* – К.: Київ, 2004.
8. *Каранець В. М. Актуальні проблеми формування заклад державної кадрової політики в Україні. Центр адаптації державної служби до стандартів ЄС [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.center.gov.ua>.*
9. *Ковбасюк Ю. В. Сучасна кадрова політика в державному управлінні [Електрон. ресурс] / Ю. В. Ковбасюк // Віче. – № 2. – К., 2011. – Режим доступу: <http://www.viche.info/journal/2380/>*
10. *Мельник І. М. Особливості державної кадрової політики у сфері вдосконалення механізмів добору персоналу державної служби [Електрон. ресурс] / І. М. Мельник // Державне управління: теорія і практика : електрон. наук. фаховий журн. – К., 2008. – № 1. – Режим доступу: <http://www.academy.gov.ua>.*

Реформа державної служби

Сфера державного управління є однією із слабких ланок у процесі впровадження комплексних реформ у державі. Розуміючи це, Уряд із першого дня роботи прийняв ряд важливих рішень і працює над поліпшенням якості державного управління та підвищенням ефективності державної служби. На цьому наголосив Голова Національного агентства з питань державної служби **Костянтин ВАЩЕНКО**.

Загалом він виокремив три етапи цього процесу.

Перший етап розпочато з перших днів роботи Уряду – у квітні 2014 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 85, відповідно до якої гранична чисельність центральних органів виконавчої влади скорочена на 10 %.

Загалом на сьогодні у всіх органах виконавчої влади скорочено понад 27 тис. державних службовців, у результаті чого видатки з державного бюджету на виплату їм зарплат скоротилися на мільярд гривень.

Крім того, враховуючи необхідність оптимізувати видатки на утримання державного апарату, відповідні скорочення здійснили і місцеві органи виконавчої влади, хоча прямо постановою Уряду це не було обумовлено.

У рамках другого етапу реформування державної служби Уряд створив робочу групу, яка працювала над питанням оптимізації системи центральних органів виконавчої влади. Результатом цієї роботи стало прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 12 вересня 2014 року № 442, відповідно до якої вісім контролюючих органів ліквідовано, а ще 10 сьогодні перебувають у стадії реорганізації. Крім того, суттєво скорочено функції, усунуто дублювання повноважень, які були сконцентровані в різних міністерствах і відомствах. Це дасть можливість підвищити ефективність роботи цих структур, поліпшити бізнес-середовище і регуляторний клімат в Україні. Таким чином робота, яка сьогодні провадиться Урядом, має на меті підвищити стандарти роботи державної служби та якість послуг, які органи влади надають населенню.

Наступний етап, який зараз розпочинається, пов'язаний із проведенням серйозного функціонального обстеження центральних органів виконавчої влади в контексті децентралізації і передання більшої частини повноважень органам місцевого самоврядування.

За матеріалами Урядового порталу

ОЦІНЮВАЧ

ЖУРНАЛ У ЖУРНАЛІ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Стосовно поновлення дії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів

від 23 вересня 2014 р. № 2326

Відповідно до частини шостої статті 16 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» у зв'язку з підвищенням кваліфікації оцінювачами, що зареєстровані в Державному реєстрі оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, НАКАЗУЮ:

1. Поновити дію кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, зазначених в додатку до цього наказу, відповідно до поданої інформації про підвищення кваліфікації за відповідними напрямками оцінки майна.

2. Управлінню оцінки майна та професійної оціноч-

ної діяльності забезпечити інформування громадськості щодо змісту цього наказу шляхом опублікування його в «Державному інформаційному бюлетені про приватизацію» та додатку до «Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію» – газеті «Відомості приватизації» та на веб-сторінці Фонду в Інтернеті.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на начальника Управління оцінки майна та професійної оціночної діяльності.

Заступник Голови Фонду Ю. НІКІТИН

*Додаток до наказу Фонду
від 23.09.2014 № 2326*

Кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів, дію яких поновлено

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові	Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів та СОД		Кваліфікаційний документ оцінювача			Регіон
		Номер	Дата видачі	Номер	Дата видачі	Навчальний заклад	
1	Балабушка Тарас Костянтинович	9366	22-06-2012	МФ № 8354	19-05-2012	УКШ	Київська обл.
2	Банира Ігор Зіновійович	1255	27-04-2004	МФ № 774	20-12-2003	ККН	Тернопільська обл.
3	Батрак Ігор Михайлович	8268	08-07-2010	МФ № 7523	24-04-2010	МІБ	Черкаська обл.
4	Білінська Елліта Євгенівна	9634	30-01-2013	МФ № 1284	19-06-2004	УКШ	м. Херсон
5	Бірюліна Катерина Валеріївна	8486	28-10-2010	МФ № 7631	17-07-2010	ХЦНТЕІ	Сумська обл.
6	Гуліченкова Оксана Миколаївна	9420	14-08-2012	МФ № 8388	07-07-2012	МІБ	м. Київ
7	Дунаєнко Віталій Юрійович	9264	21-05-2012	МФ № 8319	21-04-2012	УКШ	м. Запоріжжя
8	Єрьоменко Інна Петрівна	7300	26-02-2009	МФ № 6642	20-12-2008	МІБ	м. Херсон
9	Желудченко Руслан Васильович	4738	12-07-2006	МФ № 4357	17-06-2006	УКШ	Кіровоградська обл.
10	Кляцька Анастасія Миколаївна	9468	25-09-2012	МФ № 8396	07-07-2012	МІБ	м. Київ
11	Коноваленко Ольга Лойзівна	7329	27-02-2009	ЦМК № 442	20-12-2008	МІБ	м. Херсон
12	Кузуб Михайло Миколайович	801	02-09-2014	МФ № 753	25-02-1997	ІКЦ УТО	Київська обл.

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові	Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів та СОД		Кваліфікаційний документ оцінювача			Регіон
		Номер	Дата видачі	Номер	Дата видачі	Навчальний заклад	
13	Лебедевич Людмила Олександрівна	14	11-01-2014	МФ № 6200	19-07-2008	Інст. упр. прир. ресурс.	Івано-Франківська обл.
14	Міхненко Володимир Олексійович	810	15-09-2014	МФ № 571-1	10-06-1996	ІКЦ УТО	м. Тернопіль
15	Науменко Юрій Олексійович	271	04-02-2014	МФ № 8417	14-07-2012	Експерт-Л	м. Київ
16	Новікова Галина Борисівна	2823	16-05-2005	МФ № 2974	12-02-2005	Експерт-Л	м. Дніпропетровськ
17	Овчатов Ігор Миколайович	10542	29-08-2013	МФ № 8232	03-03-2012	Крок	Запорізька обл.
18	Осьмак Тетяна Віталіївна	9280	29-05-2012	МФ № 1594	03-07-2004	ККН	м. Київ
19	Павлов Андрій Євгенович	11224	22-10-2013	МФ № 8196	25-02-2012	Донец. ДТУ	м. Донецьк
20	Подопригора Юрій Володимирович	9794	19-04-2013	МФ № 8033	22-10-2011	ХЦНТЕІ	Сумська обл.
		9794	19-04-2013	МФ № 8444	21-07-2012	ХЦНТЕІ	Сумська обл.
21	Походзей Вячеслав Леонідович	9340	22-06-2012	ЦМК № 647	19-05-2012	ІКЦ УТО	м. Київ
22	Походзей Тетяна Вікторівна	9408	03-08-2012	МФ № 6311	04-10-2008	УКШ	Київська обл.
23	Ратушний Ігор Вікторович	11815	05-12-2013	МФ № 8339	21-04-2012	Егіда	м. Дніпропетровськ
		11815	05-12-2013	МФ № 8338	21-04-2012	УКШ	м. Дніпропетровськ
24	Санкін Віталій Вікторович	4844	28-08-2006	МФ № 4490	22-07-2006	ХЦНТЕІ	Харківська обл.
25	Синельник Андрій Анатолійович	786	04-08-2014	МФ № 5904	05-04-2008	ІКЦ УТО	Донецька обл.
26	Стефурак Богдан Богданович	9683	19-02-2013	МФ № 8451	21-07-2012	ХЦНТЕІ	Івано-Франківська обл.
27	Швець Оксана Миколаївна	1728	03-11-2004	МФ № 1620	10-07-2004	Інст. експ. та упр. власн.	м. Одеса

Примітка. ІКЦ УТО – Колективне підприємство «Інформаційно-консультаційний центр» Українського товариства оцінювачів; Егіда – ТОВ «Агентство незалежної експертизи «Егіда»; Інст. експ. та упр. власн. – Інститут експертизи та управління власністю; Експерт-Л – ТОВ «Навчально-консалтинговий центр «Експерт-Л»; МІБ – Міжнародний інститут бізнесу; УКШ – Українська комерційна школа; ККН – Київський коледж нерухомості; ХЦНТЕІ – Харківський центр науково-технічної та економічної інформації; Донец. ДТУ – Донецький державний технічний університет; Інст. упр. прир. ресурс. – Приватний вищий навчальний заклад «Інститут управління природними ресурсами»; Крок – Університет економіки та права «Крок».

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Стосовно зупинення дії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів

від 23 вересня 2014 р. № 2327

Відповідно до частини третьої статті 14 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», якою передбачено обов'язкове підвищення кваліфікації оцінювачами за відповідними напрямками оцінки майна не рідше одного разу на два роки, НАКАЗУЮ:

1. Зупинити дію кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, які не виконали вимоги Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (перелік додається).

2. Управлінню оцінки майна та професійної оціноч-

ної діяльності забезпечити інформування громадськості щодо змісту цього наказу шляхом опублікування його в «Державному інформаційному бюлетені про приватизацію» та додатку до «Державного інформаційного бюлетеня про приватизацію» – газеті «Відомості приватизації» та на веб-сторінці Фонду державного майна України (далі – Фонд) в Інтернеті.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на начальника Управління оцінки майна та професійної оціночної діяльності

Заступник Голови Фонду Ю. НІКІТІН

Кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів, дію яких зупинено

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові	Свідоцтво про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів та СОД		Кваліфікаційний документ оцінювача			Регіон
		Номер	Дата видачі	Номер	Дата видачі	Навчальний заклад	
1	Альохін Олексій Володимирович	8894	27-10-2011	МФ № 4499	16-09-2006	УКШ	м. Черкаси
2	Бойченко Тетяна Володимирівна	9498	17-10-2012	МФ № 8458	08-09-2012	УКШ	м. Київ
3	Бондар Михайло Петрович	9470	25-09-2012	МФ № 8459	08-09-2012	УКШ	м. Київ
4	Боровкова Світлана Григорівна	6379	02-04-2008	МФ №4538	16-09-2006	УКШ	м. Вінниця
5	Гузєв Дмитро Олександрович	4994	04-12-2006	МФ № 4526	16-09-2006	УКШ	м. Одеса
6	Де Нетто Антоніо Маріо	7838	19-11-2009	МФ №6278	20-09-2008	ХЦНТЕІ	м. Харків
7	Єлбаєв Андрій Азаматович	9500	17-10-2012	МФ № 8463	08-09-2012	УКШ	м. Київ
8	Жар Василь Олександрович	7222	22-01-2009	МФ №6281	20-09-2008	ХЦНТЕІ	Донецька обл.
9	Закрепа Антон Вікторович	484	11-03-2014	МФ № 8464	08-09-2012	Експерт-Л	м. Київ
10	Зеленцов Олексій Петрович	8292	08-07-2010	МФ №6283	20-09-2008	ХЦНТЕІ	м. Харків
11	Коваль Андрій Вікторович	9499	17-10-2012	МФ № 8465	08-09-2012	УКШ	м. Київ
12	Козлов Віталій Вікторович	6938	23-10-2008	МФ №6286	20-09-2008	ХЦНТЕІ	м. Луганськ
13	Колотій Вікторія Валеріївна	9483	01-10-2012	МФ № 8466	08-09-2012	УКШ	Запорізька обл.
14	Коптев Григорій Іванович	6937	23-10-2008	МФ №6287	20-09-2008	ХЦНТЕІ	Харківська обл.
15	Коротаєв Володимир Миколайович	5720	24-07-2007	МФ №4539	16-09-2006	УКШ	м. Дніпропетровськ
16	Крікціонас Артурас Йонович	10156	02-08-2013	МФ № 8468	08-09-2012	Експерт-Сервіс	м. Київ
17	Крот Юлія Миколаївна	9487	01-10-2012	МФ № 8470	08-09-2012	УКШ	м. Черкаси
18	Кругленко Сергій Олександрович	4933	20-10-2006	МФ № 4534	16-09-2006	УКШ	Одеська обл.
19	Кудрицький Євген Петрович	11025	15-10-2013	МФ №6288	20-09-2008	РУЦ	Автономна Республіка Крим
20	Кушніренко Катерина Володимирівна	4942	30-10-2006	МФ № 4518	16-09-2006	Експерт-Л	Київська обл.
21	Передерко Андрій Анатолійович	9485	01-10-2012	МФ № 8474	08-09-2012	УКШ	м. Черкаси
22	Пивовар Юрій Іванович	6919	16-10-2008	МФ №6293	20-09-2008	ХЦНТЕІ	м. Луганськ
23	Полушин Дмитро Олександрович	9514	14-11-2012	МФ № 8475	08-09-2012	УКШ	м. Київ
24	Прибинський Сергій Михайлович	4946	06-11-2006	МФ № 4512	16-09-2006	Експерт-Сервіс	м. Київ
25	Рибченко Олена Вікторівна	9505	26-10-2012	МФ № 8478	08-09-2012	УКШ	м. Київ
26	Семенченко Олена Дмитрівна	7026	19-11-2008	МФ №6298	20-09-2008	ХЦНТЕІ	м. Харків
27	Сігаєва Анастасія Михайлівна	25	13-01-2014	МФ № 8457	08-09-2012	УКШ	Сумська обл.
28	Скачко Артем Сергійович	10481	29-08-2013	МФ № 8479	08-09-2012	ІКЦ УТО	м. Донецьк
29	Старовойтов Іван Олександрович	11567	18-11-2013	МФ № 8480	08-09-2012	УКШ	м. Київ
30	Трач Ірина Павлівна	5203	02-02-2007	МФ № 4509	16-09-2006	УКШ	Вінницька обл.
31	Харченко Володимир Петрович	9488	03-10-2012	МФ № 8484	08-09-2012	Експерт-Сервіс	Автономна Республіка Крим
32	Чайка Володимир Сергійович	9484	01-10-2012	МФ № 8487	08-09-2012	УКШ	м. Київ
33	Яковенко Вадим Володимирович	11183	22-10-2013	МФ № 8489	08-09-2012	РУЦ	м. Севастополь

Примітка. ІКЦ УТО – Колективне підприємство «Інформаційно-консультаційний центр» Українського товариства оцінювачів; Експерт-Л – ТОВ «Навчально-консалтинговий центр «Експерт-Л»; УКШ – Українська комерційна школа; Експерт-Сервіс – Український центр післяварійного захисту «Експерт-Сервіс»; ХЦНТЕІ – Харківський центр науково-технічної та економічної інформації; РУЦ – ЗАТ «Республіканський навчальний центр».

УДК 332.72



Олег УСТИМЕНКО

директор-оцінювач приватного
торгово-промислового
підприємства фірми «ІНЖЕНЕР»

Наразі система так званої «податкової оцінки», тобто оцінки майна для розрахунку і сплати податку на доходи фізичних осіб та інших встановлених зборів і мита, тільки формується і тому містить низку об'єктивних труднощів.

Одна з них пов'язана з тим, що визначення оподаткованої бази у разі операцій з майном громадян має бути максимально об'єктивним і справедливим. Справедливість і об'єктивність оцінки майна важливі для держави в контексті добровільності сплати встановлених податків і зборів у разі операцій з майном.

В іншому випадку, за очевидної несправедливості визначення оподаткованої (у контексті оцінки – оціночної) вартості майна, суб'єкти оподаткування використовуватимуть усі способи (в тому числі й незаконні) ухилення від сплати таких податків у разі операцій з майном. Ще одним наслідком необ'єктивності та необґрунтованості оціночної вартості буде зниження сум податків та зборів, що надходять до бюджету.

Для визначення оціночної вартості використовується порівняльний підхід як найбільш характерний для визначення ринкової вартості, що враховує насамперед баланс попиту і пропонування на ринку, – це цілком логічно і

- Одним із основних завдань, яке має вирішувати у своїй практичній діяльності оцінювач, можна назвати ідентифікацію, вимірювання та формалізацію невизначеності, яка характерна для будь-якого об'єкта оцінки і, як наслідок, чинить значний вплив на чисельне значення вартості, отримане в звіті оцінювача.
- Важливість об'єктивного визначення вартості в сучасних умовах значно зросла, оскільки оцінка стала необхідним елементом визначення бази оподаткування в разі здійснення операцій з майном у рамках вимог Податкового кодексу України.

ВИКОРИСТАННЯ АНАЛІЗУ ІЄРАРХІЙ В МЕТОДІ РИНКОВИХ ПОРІВНЯНЬ ПІД ЧАС ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Стаття рекомендована до друку
Українським товариством оцінювачів
(лист УТО від 12.08.2014 № 228)

виправдано, особливо для об'єктів нерухомості, що мають широкий обіг на ринку.

Значимою для характеристики порівняльного підходу є наявність максимально повного урахування попиту і пропонування, що дає змогу відобразити об'єктивну реальність ринку.

Водночас складністю порівняльного походу, що вимагає від практикуючого фахівця високої кваліфікації, є внесення відповідних поправок (коригувань) для підібраних об'єктів-аналогів з метою приведення останніх до характеристик оцінюваного об'єкта.

На сьогоднішній день у світовій оціночній практиці сформувалося кілька підходів до внесення коригувальних

поправок. При цьому кожен з підходів має свій ступінь необ'єктивності (або ступінь волюнтаризму).

У методі ринкових порівнянь розподіл одержуваних результатів за шкалою «обґрунтовано – необґрунтовано» пов'язаний насамперед з методологією внесення коригувальних поправок, а вже потім – з вибором остаточного узгодженого значення вартості.

З погляду об'єктивності більший пріоритет має спосіб обґрунтування і внесення коригувань порівняно зі способом вибору підсумкового узгодженого значення вартості зі скоригованих цін продажу (пропонування) об'єктів-аналогів.

Не вдаючись у теорію логіки предикатів, зупинимось на одному з фундаментальних висновків цієї теорії: з невірних передумов малоімовірно отримати вірне підсумкове судження і навпаки – з вірних передумов малоімовірно отримати невірне підсумкове судження [1].

Для цілей цієї статті дане твердження можна перефразувати в такий спосіб: якщо спосіб внесення коригувань обґрунтований, то малоімовірно отримати необґрунтоване підсумкове значення вартості, і навпаки, якщо спосіб внесення коригувань має волюнтаристський, необґрунтований характер – малоімовірно отримати обґрунтоване підсумкове судження про вартість.

Таким чином, всю увагу необхідно зосередити на обґрунтованості моделі або способу внесення коригувань стосовно об'єктів-аналогів з метою приведення характеристик об'єктів-аналогів до характеристик об'єкта оцінки, розрахунку і вибору узгодженого значення вартості об'єкта оцінки.

Ці моделі (підходи, способи) можна умовно розділити за характером внесення поправок до вибраних об'єктів-аналогів таким чином.

- *Коригування в прямій грошовій сумі на наявність або відсутність тих або інших ціноутворюючих чинників в об'єкті-аналогу порівняно з об'єктом оцінки.* У разі коли є достовірна інформація про «ціну» того або іншого ціноутворюючого чинника, пряме грошове коригування є найбільш об'єктивним. З погляду об'єктивності і справедливості суджень оцінювача, заснованих на даному способі обліку коригувань, такий підхід є найбільш достовірним і максимально справедливим. Оскільки передбачається точна і грошова залежність ціни пропонування об'єкта-аналога від наявності або відсутності тих або інших важливих ціноутворюючих чинників. Основною проблемою під час використання такого способу коригування є наявність точної і достовірної інформації про «ціну» того або іншого ціноутворюючого чинника саме в грошовому виразі.

- *Коригування до цін продажу (пропонування) об'єктів-аналогів відсотковою мірою.* У цьому випадку внесення коригувань, що «підвищують» або «понижують» ціну продажу (пропонування) об'єкта-аналога, здійснюється за допомогою певної відсоткової міри. Найскладнішим з погляду об'єктивності та обґрунтованості відсоткових коригувань є обґрунтування шкали відсоткових коригувань, де кожний ціноутворюючий чинник має свій відсотковий показник, що «підвищує» або «понижує». Наприклад, якщо оцінювач враховує як ціноутворюючий чинник поверховість розташування об'єкта-аналога щодо об'єкта оцінки і визначає «вагу» цього коригування для такого чинника в 5 %, то ці відсотки мають бути обґрунтовані в звіті фахівця. Якщо оцінювач до внесення відсоткових коригувань зміг чітко, об'єктивно та логічно обґрунтувати їх розміри для кожного ціноутворюючого чинника саме з погляду балансу попиту та пропонування – у такому випадку спосіб коригування цін продажу (пропонування) об'єктів-аналогів цілком об'єктивний і справедливий.

- *Статистичний спосіб внесення коригувань до цін продажу (пропонування) об'єктів-аналогів.* Цей спосіб є логічним розвитком способу відсоткових коригувань. Його головна відмінність полягає у більших обґрунтованості та об'єктивності внесення коригувань. Важливим моментом цього способу обліку коригувань є необхідність обґрунтування шкали, що співвідносить описові характеристики об'єкта-аналога з деякими чисельними значеннями «ціни» чинника. Перевагою даного способу є наявність об'єктивних статистичних тестів, які перевіряють оцінювача на коректність – як отриманих значень коригуючих коефіцієнтів, так і самої вибірки об'єктів-аналогів. Одним з недоліків статистичного способу внесення коригувань є суворі вимоги до співвідношення кількості об'єктів-аналогів з числом ціноутворюючих чинників і обережності у використанні найбільш простого лінійного регресійного рівняння як розрахунко-

вої моделі. Однак наявність табличних статистичних тестів дає оцінювачу змогу перевірити можливість використання лінійного регресійного рівняння, що також підвищує обґрунтованість підсумкового значення вартості об'єкта оцінки.

- Найбільш компромісним підходом до внесення коригувань до об'єктів-аналогів є *спосіб, заснований на внесенні спрямованих коригувань*. Теоретично немає обмежень на співвідношення числа чинників, щодо яких вносяться коригування, з кількістю об'єктів-аналогів. Даний спосіб вигідно відрізняється від статистичного, який вимагає для можливості коректного використання апарату математичної статистики додержання такої умови: число ціноутворюючих чинників порівняння має бути не більше числа об'єктів-аналогів. Спрямованість коригування означає, що стосовно того або іншого ціноутворюючого чинника оцінювач висловлює судження в рамках простої шкали «гірше – краще». Потрібно зазначити, що метод спрямованих коригувань досить успішно використовується в оцінці технологічного обладнання [2]. Однак в оцінці нерухомості та земельних ділянок використовується меншою мірою, оскільки під час оцінки таких об'єктів складно врахувати ступінь впливу тих або інших ціноутворюючих чинників у простій шкалі «гірше – краще». В даній статті автор спробує запропонувати варіант зняття такого обмеження.

Розглянемо цей підхід більш докладно. Спираючись на якусь узагальнену міру об'єктивності та достовірності одержуваних результатів в рамках методу ринкових порівнянь, можна дійти висновку, що перший з розглянутих підходів з обліку та внесення коригувань є найбільш об'єктивним; третій – достатньою мірою об'єктивний, насамперед за рахунок використання апарату математичної статистики; другий – найменш об'єктивний, і, на решті, четвертий підхід – є проміжним між першим і третім.

Це пов'язано з тим, що в рамках четвертого підходу ступінь об'єктивності

судження оцінювача за шкалою «гірше – краще» є доказовим на відміну від суджень за шкалою коригувань другого підходу (наприклад, +/- 15 %), якщо при цьому не обґрунтованою є «ціна» кожного відсотка коригування.

У рамках четвертого підходу також існують свої допущення і обмеження, а саме: допускається, що серед обраних оцінювачем об'єктів-аналогів є, умовно кажучи, найбільш «дорогий» і найбільш «дешевий» та передбачається, що вартість об'єкта оцінки перебуватиме десь між значеннями вартості цих обраних аналогів.

Основною формулою методу спрямованих коригувань є:

$$S_{object} = S_n + ((S_v - S_n) / (N + N_n)) \times N_n,$$

де S_{object} – значення вартості об'єкта оцінки; S_n – ціна продажу (пропонування) «нижнього» об'єкта-аналога; S_v – ціна продажу (пропонування) «верхнього» об'єкта-аналога; N_v – кількість чинних «понижувальних» коригувань «верхнього» аналога; N_n – кількість чинних «підвищувальних» коригувань «нижнього» аналога.

Чинні коригування N_v і N_n є, відповідно, результатом різниці між сумою «підвищувальних» коригувань і сумою «понижувальних» коригувань за кожним чинником порівняння. При цьому якщо різниця між сумою «підвищувальних» і «понижувальних» коригувань є додатною, то чинне коригування буде «підвищувальним» і об'єкт, якого стосується це чинне коригування, береться як «нижній». У разі якщо різниця між сумою «підвищувальних» і сумою «понижувальних» коригувань є від'ємною, то модуль цієї різниці буде чинним «понижувальним» коригуванням, а об'єкт, якого воно стосується, буде називатися «верхнім» аналогом.

При цьому мінімальне число об'єктів-аналогів має бути не менше ніж два. Якщо таких об'єктів-аналогів більше, то підсумкове значення вартості об'єкта оцінки буде середнім між проміжними парами «верхній» і «перший нижній» та «верхній» і «другий нижній».

Коректне використання методу спрямованих коригувань за наявності трьох об'єктів-аналогів може бути тільки в двох ситуаціях: або один «верхній» і два «нижніх», або «один» нижній і два «верхніх». У разі чотирьох і більше об'єктів-аналогів число проміжних підсумкових комбінацій S_{object} збільшується, але при цьому завжди має виконуватися умова: один «верхній» аналог і кілька «нижніх» або один «нижній» і кілька «верхніх».

Якщо за чотирьох об'єктів-аналогів виходить два «верхніх» і два «нижніх» – спостерігається надмірність або недостатність числа об'єктів-аналогів. У такому випадку число використуваних об'єктів-аналогів має бути зменшено або збільшено для дотримання зазначеної вище умови.

Таким чином, виходить два значення S_{object} , а як підсумкове може бути обране середнє арифметичне. Вибір як узгодженого значення саме середнього арифметичного між двома отриманими S_{object} повністю відповідає ідеї методу попарних порівнянь, який спочатку припускає, що вартість об'єкта оцінки перебуватиме десь між «найдорожчим» значенням вартості та найбільш «дешевим».

Якщо є можливість використання даних більшого числа об'єктів-аналогів, спосіб попарного внесення коригувань трансформується в статистичний спосіб.

Обмежувальною умовою для способу попарних порівнянь є те, що спочатку передбачається рівність «ваги» для кожного з ціноутворюючих чинників. Оскільки всі «підвищувальні» і «понижувальні» коригування послідовно складаються, ми отримуємо суму «підвищувальних» і, відповідно, «понижувальних» коригувань. При цьому передбачається однакова «вага», наприклад, для ціноутворюючого

чинника «місце розташування» і чинника «технічний стан».

Очевидно, що для реального ринку це досить грубе припущення і чинники попиту аж ніяк не рівноцінні між собою. У такому випадку для кожного з коригувань (як «підвищувального», так і «понижувального») потрібно вказати свою «вагу». Іншими словами, одне коригування за чинником «технічний стан», наприклад, дорівнює 0,5 коригування за чинником «місце розташування». Введення вагових показників в попарне порівняння наблизить даний підхід до реалій ринку, при цьому всі інші переваги такого підходу зберігаються повною мірою.

Надалі автор наведе навчальні приклади використання методу попарних порівнянь без урахування питомих вагових коефіцієнтів і з застосуванням питомої «ваги» для кожного зі спрямованих коригувань. Для збереження об'єктивності під час використання питомої ваги буде запропонований досить об'єктивний **метод аналізу ієрархій (або відносин) між різними ціноутворюючими чинниками**. Використання аналізу ієрархій пар ціноутворюючих чинників дає змогу уникнути необхідності створення певної абсолютної шкали вимірювання важливості (або ваги) того або іншого ціноутворюючого чинника. В реаліях ринку потенційний покупець, безумовно, не має абсолютної шкали вимірювання для формування своїх уявлень про цінності для нього тих або інших якостей об'єкта. Однак потенційний покупець, найімовірніше, може для себе особисто сформулювати, в якій мірі для нього більш значущим є той або інший чинник порівняно з іншими: наприклад, місце розташування об'єкта нерухомості для покупця більш значимий чинник, ніж технічний стан або матеріал стін*.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дюбуа Д. Прад А. Теория возможностей. Приложение к представлению знаний в информатике // Пер. с фр. – М.: «Радио и Связь», 1990.
2. Ковалев А. П., Кушель А. А., Хомяков В. С. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. – М.: «Интерреклам», 2003.

* Продовження статті – у наступних номерах Бюлетеня.

Олена СПІРИНА*перший заступник начальника
РВ ФДМУ по Запорізькій області***Ольга ДАВИДОВСЬКА***ОЦІНЮВАЧ*

- Зазвичай оцінка майна для цілей
- бухгалтерського обліку передбачає оцінку
- активів, що знаходяться у розпорядженні
- власника, виходячи з їх існуючого
- використання і з урахуванням того,
- що підприємство функціонує, а активи,
- які оцінюються, використовуються
- у господарській діяльності.

Відповідно до національного Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» (П(С)БО 7) підприємство переоцінює об'єкт основних засобів, якщо на дату балансу його залишкова вартість суттєво відрізняється від його справедливої вартості.

У зв'язку з переходом на міжнародні стандарти бухгалтерського обліку та звітності багато компаній, зокрема, публічні акціонерні товариства зобов'язані виконати низку вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) до розкриття інформації про активи під час складання фінансової звітності. Отже, для виконання цих вимог потрібна переоцінка активів. У МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» визначені концептуальна основа для оцінки справедливої вартості та порядок розкриття інформації про оцінку. Даний стандарт застосовується у тому випадку, якщо будь-який інший стандарт вимагає чи дозволяє використовувати оцінку справедливої вартості або у разі потреби розкриття інформації у звітності про проведення оцінки. Стандарт рекомендований до використання з 1 січня 2013 року. Відповідно до МСФЗ 16 «Основні засоби» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» якщо об'єкти основних засобів відображаються за переоціненою вартістю, інформація, що підлягає розкриттю, у звітності має містити дані *про дату переоцінки, про участь незалежного оцінювача*, а також інші передбачені стандартами дані.

Національні та міжнародні стандарти бухгалтерського обліку дають прак-

ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕОЦІНКИ ОСНОВНИХ ЗАСОБІВ З УРАХУВАННЯМ ПОЛОЖЕНЬ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

тично однакові визначення поняття «основні засоби». Так, згідно з П(С)БО 7 основні засоби – це матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, передання в оренду іншим особам або для здійснення адміністративних та соціально-культурних функцій, очікуваний термін корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він більше року). Відповідно до МСФЗ 16 основні засоби – це матеріальні активи, призначені для використання у процесі виробництва або постачання товарів та надання послуг, під час передання в оренду або в адміністративних цілях, які передбачаються до використання протягом більш ніж одного звітного періоду.

Об'єкт основних засобів визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає у майбутньому економічні вигоди від його використання і вартість об'єкта може бути достовірно визначена. При цьому *одиницею обліку* основних засо-

бів є об'єкт основних засобів. Згідно з національними стандартами бухгалтерського обліку об'єкт основних засобів – це закінчений пристрій з усіма пристосуваннями та приладдям до нього; конструктивно відокремлений предмет, призначений для виконання визначених самостійних функцій; відокремлений комплекс конструктивно поєднаних предметів однакового або різного призначення, які мають для їх обслуговування спільні пристосування, приладдя, управління та єдиний фундамент, в результаті чого кожний предмет може виконувати свої функції, а комплекс – визначену роботу тільки у складі комплексу, а не самостійно; інший актив, що відповідає визначенню основних засобів, або частина такого активу, що контролюється підприємством (установою).

Таким чином, оцінка справедливої вартості для цілей бухгалтерського обліку проводиться для конкретного активу. Об'єкт, що підлягає переоцінці, може являти собою окремий актив, групу активів або групу активів та зобов'язань. Вид об'єкта у разі

переоцінки залежить від його одиниці обліку.

Одиниця обліку – ступінь об'єднання або розподілу активів. Одиниця обліку визначається відповідно з тим МСФЗ, яким приписано або дозволено оцінку справедливої вартості. У бухгалтерському обліку основні засоби класифікуються за групами (класами) залежно від типу майна. Наведені у пункті 5 П(С)БО 7 та пункті 37 у МСФЗ 16 класифікації основних засобів дещо відрізняються (див. рис. 1).

У П(С)БО 7 мова йде про *групи* основних засобів як сукупність однотипових за технічними характеристиками, призначенням та умовами використання необоротних матеріальних активів. У МСФЗ 16 – про *класи* основних засобів як групу засобів, схожих з точки зору своєї природи та характеру використання у діяльності підприємства.

Використання наведеної класифікації основних засобів потрібно для вибору того або іншого підходу до оцінки.

Крім вимог до опису характеристик активу, прийнятих в оціночній практиці, МСФЗ вказують на додаткові вимоги. Згідно з МСФЗ 13 під час проведення оцінки мають враховуватися характеристики активу так само, як учасники ринку враховували би ці характеристики під час визначення ціни активу (зобов'язання) на дату оцінки. До таких характеристик віднесені стан та місцезнаходження активу, а також обмеження на продаж або використання активу (за наявності таких).

Під час здійснення оцінки міжнародні та національні стандарти вимагають чіткого визначення бази оцінки. У стандартах бухгалтерського обліку база оцінки – це справедлива вартість. Згідно з П(С)БО 19 «Об'єднання підприємств» справедлива вартість визначається як сума, за якою можуть бути здійснені обмін активу або оплата зобов'язання в результаті операції між обізнаними, заінтересованими та незалежними сторонами. У додатку до П(С)БО 19 «Визначення справедливої вартості придбаних ідентифікованих активів і зобов'язань» конкретизовано визначення справедливої вартості для різних видів активів і зобов'язань (див. рис. 2). Зокрема, для об'єктів нерухомості (земля і будівлі), а також машин і обладнання визначається ринкова вартість.

У МСФЗ 16 «Основні засоби» подано визначення справедливої вартості як ціни, яка була би отримана під час продажу

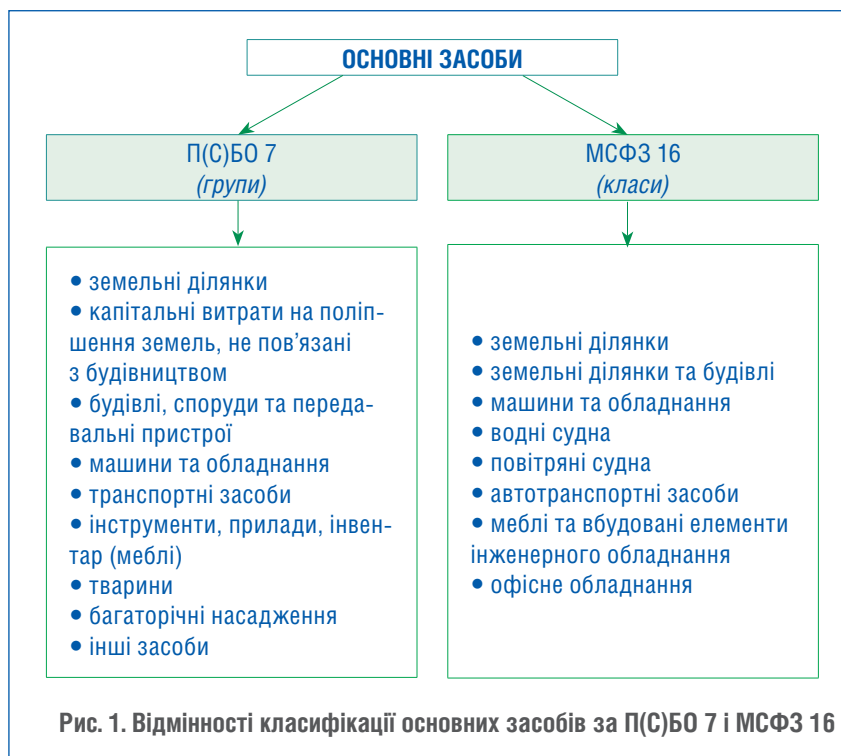


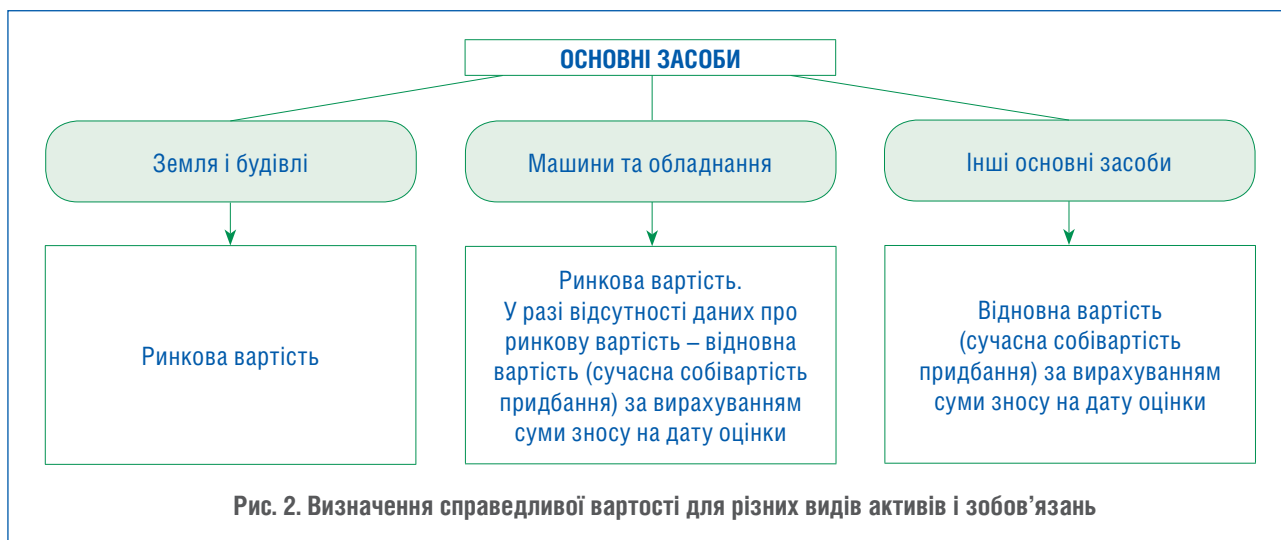
Рис. 1. Відмінності класифікації основних засобів за П(С)БО 7 і МСФЗ 16

активу або сплачена у разі передання зобов'язання під час здійснення операції на добровільній основі між учасниками ринку на дату оцінки. У МСФЗ 13 подано визначення справедливої вартості як ціни, яка була би отримана під час продажу активу або сплачена у разі передання зобов'язання в умовах операції, здійснюваної на організованому ринку, між учасниками ринку на дату оцінки.

Разом із тим, у пункті 2 МСФЗ 13 зазначено, що справедлива вартість – це ринкова вартість. Така вартість формується без урахування специфіки підприємства. Акцентується увага на тому, що стосовно деяких активів (зобов'язань) може існувати ринкова інформація, стосовно інших – інформація може бути відсутня. Однак мета оцінки справедливої вартості в обох випадках одна і та сама – визначити ціну, за якою проводилася би операція, здійснювана на відкритому ринку, з продажу активу (передання зобов'язання) між учасниками ринку на дату оцінки в поточних ринкових умовах. Оцінка справедливої вартості передбачає здійснення операції з продажу активу на ринку, який є *основним* для даного активу, або за відсутності основного ринку – на *найбільш вигідному* ринку для даного активу. Під час проведення аналізу ринків має враховуватися вся інформація, яка є обґрунтовано доступною. Якщо на да-

ту оцінки є основний ринок для активу, то оцінка справедливої вартості має представляти ціну, що безпосередньо спостерігається на даному ринку, незважаючи на те що на іншому ринку пропозиції є більш вигідними. Навіть за відсутності ринку спостереження, що підтверджує на дату оцінки інформацію про ціни, під час оцінки необхідно брати припущення про те, що операція з продажу активу має місце на зазначену дату і розглядається з точки зору учасника ринку, який утримує актив.

Як національні стандарти оцінки, так і МСФЗ розглядають об'єкт оцінки з точки зору найбільш ефективного використання. У пункті 27 МСФЗ 13 зазначено, що у разі оцінки справедливої вартості *нефінансового активу* враховується здатність учасника ринку генерувати економічні вигоди за допомогою *найбільш ефективного* використання активу або за допомогою його продажу іншому учаснику ринку, який використовуватиме даний актив найбільш ефективним чином. На практиці найбільш ефективного використання нерухомого майна та інших нефінансових активів виявляється шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання таким умовам: чи є використання фізично здійсненним, юридично допустимим і фінансово виправданим.



У МСФЗ викладено критерії найбільш ефективного використання стосовно нефінансових активів:

✓ фізично здійснення використання передбачає врахування фізичних характеристик активу, які учасники ринку враховуватимуть у разі встановлення ціни на актив (наприклад, місце розташування майна);

✓ юридично дозволене використання передбачає врахування будь-яких юридичних обмежень на використання активу, які учасники ринку враховуватимуть у разі встановлення ціни на актив (наприклад, правила зонування, що застосовуються до майна);

✓ фінансово виправдане використання передбачає врахування факту того, чи генерує фізично здійснення і юридично дозволене використання активу дохід або потоки грошових коштів (з урахуванням витрат на перетворення активу до такого використання), достатні для отримання доходу на інвестицію, який учасники ринку вимагатимуть від інвестиції в даний актив за даного використання.

Не завжди підприємства використовують або утримують активи відповідно до викладених вище критеріїв. Однак найбільш ефективного використання має визначатися з точки зору учасника ринку, навіть якщо поточне використання є іншим. Найбільш ефективного використання встановлює **вихідна умова оцінки**, що використовується для визначення справедливої вартості нефінансових активів. Таке використання забезпечує учасникам ринку максимальну вартість активу. У МСФЗ передбачено два варіанти розгляду активів на предмет визначення

їх найкращого використання: використання активу в комбінації з іншими активами або використання його як окремого об'єкта. У разі оцінки справедливої вартості береться припущення про те, що актив продається згідно з тією одиницею обліку, якою може бути окремий актив. Таке припущення має силу навіть у тому випадку, коли за найбільш ефективного використання взято використання активу в комбінації з іншими активами, оскільки оцінка справедливої вартості передбачає, що учасник ринку вже має додаткові активи.

Потрібно зазначити, що переоцінці на ту саму дату підлягають всі об'єкти, які входять до відповідної групи основних засобів, до якої належить оцінюваний об'єкт. Групою основних засобів вважається сукупність однотипних за технічними характеристиками, призначенням та умовами ви-

користання об'єктів основних засобів. Надалі переоцінка активів тієї групи, об'єкти якої раніше були переоцінені, має проводитися з такою регулярністю, щоб їх залишкова вартість на дату балансу суттєво не відрізнялася від справедливої вартості. Такі самі вимоги викладені і в МСФЗ 16: якщо виконується переоцінка окремого об'єкта основних засобів, то переоцінці підлягають і всі інші активи, що належать до того самого класу основних засобів, що і даний актив.

Отже, щоб визначити, чи відбулося знецінення об'єкта основних засобів, застосовуються положення МСФЗ 36 «Знецінення активів». Цей стандарт пояснює, яким чином підприємство перевіряє балансову вартість своїх активів, як воно визначає суму очікуваного відшкодування активу і коли воно визнає або відновлює збитки від знецінення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» / затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2003. – № 11.
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» / затв. наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 № 92 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 21.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 «Об'єднання підприємств» / затв. наказом Міністерства фінансів України від 07.07.1999 № 163 // Офіційний вісник України. – 1999. – № 30.
4. Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 (МСФЗ 13). Оцінка справедливої вартості. [Електронний ресурс]. Доступ із системи «ЛІГА: ЗАКОН».
5. Міжнародний стандарт фінансової звітності 16 (МСФЗ 16). Основні засоби. [Електронний ресурс]. Доступ із системи «ЛІГА: ЗАКОН».
6. Міжнародний стандарт фінансової звітності 36 (МСФЗ 36). Знецінення активів. [Електронний ресурс]. Доступ із системи «ЛІГА: ЗАКОН».