

НАКАЗ

Стосовно поновлення дії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів

від 3 листопада 2014 р. № 2541

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 відповідно до поданої інформації про підвищення кваліфікації за відповідними напрямками оцінки майна (перелік додається).

2. Управлінню оцінки майна та професійної оціночної 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» – газети «Відомості приватизації» та на веб-сторінці Фонду державного майна України в Інтернеті.

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

Заступник Голови Фонду Ю. НІКІТІН

Додаток до наказу Фонду
від 03.11.2014 № 2541

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			Регион
		Номер	Дата видачі	Номер	Дата видачі	Навчальний заклад	
1	Аджиєв Тимур Махмудович	1616	28-09-2004	МФ № 1279	19-06-2004	УКШ	м. Київ
2	Адинцев Максим Володимирович	8546	22-12-2010	МФ № 7319	19-12-2009	ККН	м. Київ
3	Андрушко Наталія Михайлівна	1953	16-08-2002	1807	30-09-2000	МЦПМ	м. Хмельницький
4	Баронін Борис Іванович	1792	19-11-2004	35	11-04-1995	ІКЦ УТО	м. Харків
		1792	19-11-2004	МФ № 1879	02-10-2004	ХЦНТЕІ	м. Харків
5	Бесчастний Олександр Григорович	4173	30-11-2005	МФ № 2427	31-05-2001	ІКЦ УТО	м. Дніпропетровськ
6	Білан Юлія Вікторівна	9784	05-04-2013	МФ № 7180	24-10-2009	ХЦНТЕІ	м. Полтава
7	Брудкова Наталія Олександрівна	2367	04-04-2005	МФ № 1291	19-06-2004	УКШ	м. Дніпропетровськ
8	Гаврилко Сергій Петрович	11256	22-10-2013	МФ № 8183	25-02-2012	УКШ	Дніпропетровська обл.
9	Гаврилюк Микола Ігорович	9802	25-04-2013	МФ № 8492	06-10-2012	МІБ	м. Київ
10	Дармостук Андрій Леонідович	8481	28-10-2010	МФ № 7668	02-10-2010	ХЦНТЕІ	м. Харків
11	Єршов Володимир Олексійович	9513	14-11-2012	МФ № 8496	06-10-2012	МІБ	Полтавська обл.
12	Зайцев Олександр Сергійович	9400	27-07-2012	МФ № 8395	07-07-2012	МІБ	Київська обл.
13	Зінчук Борис Федорович	2808	01-10-2002	00080/х	09-06-2001	ХОПНТЕІ	м. Харків
14	Ізюк Анатолій Степанович	977	26-01-2004	ОЗ № 121	20-12-2003	МІБ	м. Київ
15	Калюта Павло Павлович	9518	27-11-2012	МФ № 6649	20-12-2008	МІБ	м. Рівне
		9518	27-11-2012	МФ № 8497	06-10-2012	МІБ	м. Рівне
16	Кардаполов Андрій Анатолійович	3600	14-07-2005	МФ № 2815	25-12-2004	МІБ	Київська обл.
17	Клименко Олена Василівна	4726	12-07-2006	МФ № 1409	26-06-2004	ХЦНТЕІ	Харківська обл.
18	Кононець Людмила Костянтинівна	1924	14-12-2004	МФ № 2004	02-10-2004	УКШ	м. Черкаси
19	Коптев Григорій Іванович	6937	23-10-2008	МФ № 6287	20-09-2008	ХЦНТЕІ	Харківська обл.
20	Коцурак Ольга Володимирівна	976	26-01-2004	ОЗ № 125	20-12-2003	МІБ	м. Київ
21	Кривчук Леся Володимирівна	8019	19-01-2010	МФ № 7254	12-12-2009	УКШ	м. Житомир
22	Кукура Ольга Володимирівна	1951	16-08-2002	1497	25-12-1999	МЦПМ	м. Хмельницький
23	Кучма Олена Олексіївна	8943	05-12-2011	ЦМК № 609	22-10-2011	ХЦНТЕІ	м. Харків
24	Мельник Неля Анатоліївна	11158	22-10-2013	МФ № 6243	19-07-2008	Експерт-Л	Київська обл.
25	Мігельман Оксана Євстафіївна	49	16-01-2014	МФ № 7611	10-07-2010	ІКЦ УТО	Дніпропетровська обл.
26	Мусієнко Григорій Володимирович	3841	07-11-2002	319	24-11-2000	Експерт-Л	м. Полтава
27	Наумова Юлія Євгенівна	8883	24-10-2011	МФ № 7693	09-10-2010	МІБ	м. Київ
28	Павлючков Олександр Володимирович	504	18-08-2003	МФ № 416	05-07-2003	ККН	Київська обл.
29	Пелихівська Леся Вікторівна	8473	28-10-2010	МФ № 6770	14-03-2009	МІБ	м. Хмельницький
30	Пшенична Олена Валеріївна	2064	30-12-2004	МФ № 2040	02-10-2004	УКШ	Житомирська обл.
31	Рябов Роман Євгенович	11635	22-11-2013	МФ № 1925	02-10-2004	ХЦНТЕІ	м. Харків
32	Сімуґіна Ольга Валеріївна	7784	02-10-2009	МФ № 4491	22-07-2006	Придн. ДАБТА	м. Дніпропетровськ
33	Смотров Олександр Петрович	11437	08-11-2013	МФ № 6321	04-10-2008	УКШ	Кіровоградська обл.
34	Станкевич Елеонора Зіновіївна	458	03-03-2014	МФ № 715	22-11-2003	Інст. експ. та упр. власн.	м. Житомир
35	Століпін Данііл Михайлович	1711	03-11-2004	МФ № 2154	09-10-2004	УКШ	м. Київ
36	Суботіна Елла Іванівна	2444	23-03-2005	МФ № 2061	02-10-2004	УКШ	м. Черкаси
37	Трач Ірина Павлівна	5203	02-02-2007	МФ № 4509	16-09-2006	УКШ	Вінницька обл.
38	Трифонов Дмитро Олександрович	2501	15-03-2005	МФ № 1942	02-10-2004	ХЦНТЕІ	м. Харків
39	Устінов Олександр Сергійович	6706	28-07-2008	МФ № 6033	24-05-2008	МІБ	Закарпатська обл.
40	Халупко Володимир Михайлович	4041	17-10-2005	МФ № 2121	02-10-2004	МІБ	м. Київ
41	Черепанов Ігор Сергійович	5155	25-01-2007	МФ № 4708	16-12-2006	УКШ	м. Київ

№ 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	
42	Шашкіна Людмила Олексіївна	9969	25-07-2013	МФ № 2079	02-10-2004	УКШ	м. Київ
43	Шпак Аліна Володимирівна	9525	04-12-2012	МФ № 8510	06-10-2012	МІБ	м. Хмельницький
44	Яценко Андрій Андрійович	1475	28-07-2004	МФ № 1592	03-07-2004	МІБ	м. Житомир
		1475	28-07-2004	ЦМК № 106	03-07-2004	МІБ	м. Житомир

Примітка. ІКЦ УТО – Колективне підприємство «Інформаційно-консультаційний центр» Українського товариства оцінювачів; Інст. експ. та упр. власн. – Інститут експертизи та управління власністю; Експерт-Л – ТОВ «Навчально-консалтинговий центр «Експерт-Л»; МІБ – Міжнародний інститут бізнесу; Придн. ДАБГА – Придніпровська державна академія будівництва та архітектури; УКШ – Українська комерційна школа; ККН – Київський коледж нерухомості; ХЦНТЕІ – Харківський центр науково-технічної та економічної інформації; ХОПНТЕІ – Харківське орендне підприємство науково-технічної та економічної інформації; МЦПІМ – Міжнародний центр приватизації, інвестицій та менеджменту.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Стосовно зупинення дії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів

від 3 листопада 2014 р. № 2542

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 в Інтернеті.

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

Заступник Голови Фонду Ю. НІКІТІН

*Додаток до наказу Фонду
від 03.11.2014 № 2542*

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	Беззубенко Роман Петрович	7658	29-07-2009	МФ № 6417	25-10-2008	ХЦНТЕІ	Одеська обл.
2	Гаак Євген Володимирович	9552	10-12-2012	МФ № 8514	03-11-2012	Далекс-експерт	Автономна Республіка Крим
3	Желавська Ольга Олександрівна	5263	22-02-2007	МФ № 2116-ПК	01-11-2006	МІБ	м. Київ
4	Журавльов Андрій Миколайович	9527	05-12-2012	МФ № 8517	03-11-2012	Придн. ДАБГА	м. Дніпропетровськ
5	Закревський Леонід Юрійович	7285	17-02-2009	МФ № 6427	25-10-2008	ХЦНТЕІ	м. Донецьк
6	Майданников Роман Вікторович	7029	25-11-2008	МФ № 6438	25-10-2008	ІКЦ УТО	Луганська обл.
7	Майстренко Ольга Олексіївна	5270	22-02-2007	МФ № 2120-ПК	01-11-2006	МІБ	м. Київ
8	Маляревський Володимир Юрійович	7438	17-04-2009	ЦМК № 415	25-10-2008	ХЦНТЕІ	м. Харків
9	Павленко Олена Василівна	5264	22-02-2007	МФ № 2121-ПК	01-11-2006	МІБ	м. Київ
10	Рудченко Олександр Миколайович	9659	06-02-2013	МФ № 8520	03-11-2012	Придн. ДАБГА	м. Дніпропетровськ
11	Сапелкін Дмитро Сергійович	7218	22-01-2009	МФ № 6447	25-10-2008	ХЦНТЕІ	м. Харків
12	Скубак Яна Анатоліївна	7769	25-09-2009	МФ № 6448	25-10-2008	ХЦНТЕІ	м. Харків
13	Суржик Сергій Юрійович	9533	10-12-2012	МФ № 8522	03-11-2012	Придн. ДАБГА	м. Дніпропетровськ
14	Тагасв Володимир Павлович	8467	21-10-2010	МФ № 1137-ПК	20-10-2004	МІБ	м. Дніпропетровськ
15	Тимофеева Марина Валеріївна	10371	27-08-2013	МФ № 8524	03-11-2012	Придн. ДАБГА	м. Запоріжжя
16	Чухрай Оксана Миколаївна	7033	25-11-2008	МФ № 6414	18-10-2008	УКШ	м. Київ
17	Яценко Ольга Анатоліївна	9662	08-02-2013	МФ № 8526	03-11-2012	Придн. ДАБГА	м. Дніпропетровськ

Примітка. ІКЦ УТО- Колективне підприємство «Інформаційно-консультаційний центр» Українського товариства оцінювачів; МІБ – Міжнародний інститут бізнесу; Придн. ДАБГА – Придніпровська державна академія будівництва та архітектури; Далекс-експерт – Центр післядипломної освіти підприємства «Далекс-Експерт»; УКШ – Українська комерційна школа; ХЦНТЕІ – Харківський центр науково-технічної та економічної інформації.

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)

Олег УСТИМЕНКО

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

Наведемо конкретний навчальний приклад використання способу внесення спрямованих коригувань без урахування питомої ваги чинників і з урахуванням такої питомої ваги.

Об'єкт оцінки (умовний) – нежитлова комерційна нерухомість (магазин). Розташований у районі, що прилягає до центру великого промислового міста України. Торговельна площа об'єкта – 115 м², загальна – 178 м². Магазин готовий до роботи, але не функціонує. Об'єкт віддалений від вузлів міського транспорту й основних пасажирських потоків. Технічний стан – відмінний, є електроенергія, індивідуальна система опалення, водопостачання, каналізація, підключення до мережі Інтернет. Перед об'єктом оцінки є невелика парковка – більше ніж на 10 машин. Планована дата оцінки – 01.11.2013.

Оцінювачем відібрані три об'єкти-аналоги.

Аналог 1. Об'єкт комерційної нерухомості – аптека. Розташований у центральному районі великого промислового міста України. Торговельна площа об'єкта – 49 м², загальна площа – 75 м². Об'єкт функціонує (переданий в оренду великій аптечній мережі України). Об'єкт знаходиться на перетині зупинок громадського транспорту. Технічний стан – невизначений, відомо про наявність тільки електроенергії. Парковки немає. Дата виставлення на продаж – 01.03.2013 (експонується на дату оцінки). Ціна пропонування до продажу – 120 000 дол. США, тобто ціна пропонування 1 м² загальної площі становить 1 600 дол. США/м².

чений, відомо про наявність тільки електроенергії. Парковки немає. Дата виставлення на продаж – 01.03.2013 (експонується на дату оцінки). Ціна пропонування до продажу – 120 000 дол. США, тобто ціна пропонування 1 м² загальної площі становить 1 600 дол. США/м².

Аналог 2. Об'єкт комерційної нерухомості – продовольчий магазин. Розташований на окраїні великого промислового міста України. Торговельна площа об'єкта – 224 м², загальна площа – 350 м². Об'єкт функціонує (як бізнес). Об'єкт віддалений від вузлів громадського транспорту та основних пасажирських потоків. Технічний стан – є електроенергія, потрібний ремонт водопостачання й опалення. Парковка на 20 автомобілів, земля під парковкою у довгостроковій оренді. Дата виставлення на продаж – 01.10.2013 (експонується на дату оцінки). Ціна пропонування до продажу – 192 500 дол. США, тобто ціна пропонування 1 м² загальної площі становить 550 дол. США/м².

Аналог 3. Об'єкт комерційного призначення – кафе та магазин продовольчих товарів. Розташований у районі, що прилягає до центру великого промислового міста України. Торговельна площа, у тому числі під кафе – 85 м², загальна площа – 140 м². Об'єкт функціонує (переданий у довгострокову оренду). Об'єкт розташований безпосередньо по шляху проходження основних пасажиропотоків житлових мікрорайонів, практично поруч із зупинками громадського транспорту. Технічний

стан – відмінний, є все необхідне. Парковки немає. Дата виставлення на продаж – 01.04.2013. Ціна пропонування до продажу – 86 800 дол. США, тобто ціна пропонування 1 м² загальної площі становить 620 дол. США/м².

Чинники порівняння:

1. Район розташування об'єкта.
2. Наближеність до вузлів громадського транспорту й пішохідних потоків.
3. Функціонування об'єкта.
4. Технічний стан об'єкта.
5. Наявність парковки.
6. Дата презентування на ринку (виставлення на продаж).

У даному прикладі оцінювач може стверджувати, що саме ці шість ціноутворюючих чинників і визначатимуть вартість об'єкта оцінки.

Одиницею порівняння обирається мультиплікатор «ціна пропонування об'єкта/загальна площа об'єкта», тобто ціна в дол. США за 1 м² загальної площі. Для коректності обчислень можна виконати розрахунки для показника «ціна пропонування об'єкта/торговельна площа об'єкта», тобто ціни в дол. США за 1 м² торговельної площі.

Як допущення оцінювач приймає невелику відмінність у функціональності об'єкта оцінки та об'єктів-аналогів, тобто порівняння пар «магазин – аптека» або «магазин – кафе» виконувати не буде.

Уведемо очевидну шкалу порівняння об'єкта оцінки з об'єктами-аналогами на підставі простого принципу «гірше – краще» для деяких чинників порівняння (ціноутворюючих чинників), а саме: району розташування об'єкта, наближеності до вузлів громадського транспорту та пішохідних потоків, функціонування об'єкта. При цьому спрямованість коригувань «угору» (↑) приймається як «краще», «униз» (↓) – «гірше».

1. Район розташування об'єкта. Очевидно, якщо об'єкт-аналог розташований у центральному районі міста, а об'єкт оцінки – не в центральному районі, то об'єкт оцінки за цим чинником «гірше», ніж об'єкт-аналог. Для приведення ціни об'єкта-аналога у відповідність за цим чинником, необхідно коригувати об'єкт-аналог «униз». І навпаки, якщо об'єкт-аналог розташований

* Продовження. Початок див.: «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію», 2014, № 11.

на окраїні, а об'єкт оцінки, наприклад, у прилягаючому до центру міста районі – у такому випадку, об'єкт-аналог коригується «угору». Якщо об'єкт оцінки та об'єкт-аналог ідентичні за чинником місця розташування, відповідно, за цим чинником коригування не виконується.

2. Наближеність до вузлів громадського транспорту та пішохідних потоків. Для комерційної нерухомості очевидно, що чим ближче вузли громадського транспорту (станції метро, електротранспорту тощо) та пішохідні потоки (наприклад, у мікрорайоні) – тем вища ймовірність більш високого доходу (виторгу). Таким чином, якщо об'єкт-аналог розташований поруч із такими вузлами та пішохідними потоками, а об'єкт оцінки – ні, то об'єкт-аналог коригується «униз». Відповідно, якщо ситуація протилежна – об'єкт-аналог коригується «угору».

3. Функціонування об'єкта. Очевидно, якщо об'єкт-аналог на дату презентування його на ринку функціонує, то його потенційний покупець має альтернативу: або продовжувати здавати в оренду куплений об'єкт, або самостійно почати на цьому об'єкті свій бізнес. Таким чином, об'єкт, що функціонує, «краще», ніж об'єкт,

що не функціонує. Коригування для об'єктів-аналогів вводять за таким самим принципом, як і для перших двох чинників.

У рамках цієї статті обмежимося поданням шкали коригувань для перших трьох ціноутворюючих чинників. Потрібно зазначити, що стосовно коригувань за датою виставлення на ринку об'єкта-аналога та об'єкта оцінки поняття «краще» означає наближеність дати виставлення на ринку об'єкта-аналога до дати оцінки об'єкта. Однак якщо період експозиції на ринку досить тривалий, то цілком очевидно, що для об'єкта-аналога потрібно вносити коригування «униз». Обґрунтування такого коригування таке: якщо об'єкт експонується на ринку досить довго, то для укладення угоди необхідно знизити ціну.

Для коректності в розділі «Допущення й обмеження» у звіті оцінювача можна вказати мінімальний тимчасовий інтервал між датами виставлення на ринку об'єктів-аналогів і датою оцінки об'єкта, який не враховується під час коригувань за цим чинником. Наприклад, можна допустити, що тримісячний інтервал між такими датами не має наслідком потребу коригувати об'єкти-аналоги за часовим чинником.

Така шкала порівняння є найбільш простою і, ймовірно, її обґрунтування не вимагає спеціальних математичних викладок. Принциповим моментом є вибір усіх найбільш значимих ціноутворюючих чинників, щодо яких виконуватиметься коригування.

Не викликає сумніву факт, що для різних типів нерухомості набір ціноутворюючих чинників порівняння буде різним. Однак принцип очевидності шкали коригувань за градацією «гірше – краще» має виконуватися для будь-якого типу нерухомості. Вибір і обґрунтування ціноутворюючих чинників входять у компетенцію оцінювача.

Виконаємо коригування для об'єкта оцінки й об'єктів-аналогів 1, 2, 3 (див. табл. 1, 2, 3).

Таким чином, аналог 1 – «верхній», оскільки має три чинні коригування «униз», аналог 2 – «нижній», оскільки має одне чинне коригування «угору», аналог 3 – «верхній», оскільки має три чинні коригування «униз».

Ситуація, за якої є один «нижній» аналог, спостерігається у разі об'єкта-аналога 2, два «верхні» аналоги – 1 і 3 відповідно.

Послідовно використаємо наведену вище формулу для одного «нижнього» і двох «верхніх» аналогів за $N_{v-} = 3$; $N_{v+} = 1$:

Таблиця 1

Коригування для об'єкта оцінки та об'єкта-аналога 1

№ з/п	Чинник порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт-аналог 1	Коригування аналога ↑	Коригування аналога ↓	Примітки
1	Район розташування об'єкта	прилягає до центру	центральний	–	↓	район, що прилягає до центру, «гірше», ніж центральний
2	Наближеність до вузлів громадського транспорту та пішохідних потоків	віддалений від вузлів міського транспорту та основних пішохідних потоків	знаходиться на перетині зупинок громадського транспорту	–	↓	на перетині пасажиропотоків «краще», ніж віддаленість від них
3	Функціонування об'єкта	не функціонує	функціонує – переданий в оренду	–	↓	функціонуючий об'єкт «краще», ніж той, що не функціонує
4	Технічний стан об'єкта	відмінний, є електроенергія, індивідуальна система опалення, водопостачання, каналізація, підключення до мережі Інтернет	відмінний	0	0	немає коригувань
5	Наявність парковки	є	немає	↑	–	–
6	Дата виставлення на ринку	01.11.2013	01.03.2013	0	↓	об'єкт-аналог тривалий час експонується на ринку, тому щодо чинника часу потрібне коригування ↓
Сума коригувань ↑				1		–
Сума коригувань ↓↓↓						4
Чинне коригування «униз» 3 =						1 – 4 = – 3
Ціна пропонування 1 м ² загальної площі об'єкта-аналога 1, дол. США						1 600

$$S_{object_1} = 550 + \left(\frac{1\,600 - 550}{1 + 3} \right) \times 1 = 550 + 262,5 = 812,5 \text{ (дол. США за } 1 \text{ м}^2\text{)}.$$

Відповідно, для другої пари за формулою за $N_{v-} = 3$; $N_{v+} = 1$:

$$S_{object_2} = 550 + \left(\frac{620 - 550}{1 + 3} \right) \times 1 = 550 + 17,5 = 567,5 \text{ (дол. США за } 1 \text{ м}^2\text{)}.$$

Середнє арифметичне S_{object_1} і S_{object_2} :

$$\frac{812,5 + 567,5}{2} = 690 \text{ (дол. США за } 1 \text{ м}^2\text{)}.$$

Таблиця 2

Коригування для об'єкта оцінки та об'єкта-аналога 2

№ з/п	Чинник порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт-аналог 2	Коригування аналога ↑	Коригування аналога ↓	Примітки
1	Район розташування об'єкта	прилягає до центру	окраїна	↑	–	окраїна «гірше», ніж район, що прилягає до центру
2	Наближеність до вузлів громадського транспорту та пішохідних потоків	віддалений від вузлів міського транспорту та основних пішохідних потоків	віддалений від перетину та зупинок громадського транспорту	0	0	об'єкти ідентичні за цим чинником
3	Функціонування об'єкта	не функціонує	функціонує як бізнес	–	↓	функціонуючий об'єкт «краще», ніж той, що не функціонує
4	Технічний стан об'єкта	відмінний, є електроенергія, індивідуальна система опалення, водопостачання, каналізація, підключення до мережі Інтернет	є електроенергія, але потрібний ремонт водопостачання та опалення	↑		потрібний ремонт – «гірше», ніж відмінний
5	Наявність парковки	є	є	0	0	–
6	Дата виставлення на ринку	01.11.2013	01.10.2013	0	0	оцінювач приймає незначну часову різницю виставлення на ринку об'єкта оцінки та об'єкта-аналога
Сума коригувань ↑↑				2		–
Сума коригувань ↓						1
Чинне коригування «угору» 1 =						2 – 1 = 1
Ціна пропонування 1 м ² загальної площі об'єкта-аналога 2, дол. США						550

Таблиця 3

Коригування для об'єкта оцінки та об'єкта-аналога 3

№ з/п	Чинник порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт-аналог 3	Коригування аналога ↑	Коригування аналога ↓	Примітки
1	Район розташування об'єкта	прилягає до центру	прилягає до центру	0	0	немає коригувань
2	Наближеність до вузлів громадського транспорту та пішохідних потоків	віддалений від вузлів міського транспорту та основних пішохідних потоків	розташований на перетині зупинок громадського транспорту	0	↓	на перетині пасажиропотоків «краще», ніж віддаленість від них
3	Функціонування об'єкта	не функціонує	функціонує – переданий в оренду	–	↓	функціонуючий об'єкт «краще», ніж той, що не функціонує
4	Технічний стан об'єкта	відмінний, є електроенергія, індивідуальна система опалення, водопостачання, каналізація, підключення до мережі Інтернет	відмінний, є все	0	0	немає коригувань
5	Наявність парковки	є	є	0	0	немає коригувань
6	Дата виставлення на ринку	01.11.2013	01.04.2013	0	↓	об'єкт-аналог тривалий час експонується на ринку, тому щодо часового фактора потрібне коригування
Сума коригувань ↑				0		–
Сума коригувань ↓↓↓						3
Чинне коригування «униз» 3 =						0 – 3 = -3
Ціна пропонування 1 м ² загальної площі об'єкта-аналога 3, дол. США						620

Рівність чинних коригувань для розрахунків S_{object_1} і S_{object_2} є випадковою, насправді найчастіше число чинних коригувань для пари «нижній» – «верхній 1» і для пари «нижній 2» – «верхній» не однакові.

Практика показує, що оцінювачі часто обирають як погоджене значення вартості об'єкта ціну пропонування того аналога, який найменше піддавався коригуванням. У нашому випадку таким аналогом може бути об'єкт-аналог 2, який має ціну пропонування 550 дол. США за 1 м².

Різниця між підходом «спрямованих» коригувань і традиційним підходом становить:

$$690 - 550 = 140 \text{ (дол. США за 1 м}^2\text{)}.$$

У разі приведення до загальної площі об'єкта оцінки «втрата» оподаткованої вартості становить:

$$178 \times 140 = 24\,920 \text{ (дол. США)}.$$

* Закінчення – у наступних номерах Бюлетеня.

Якби дана оцінка виконувалася для цілей оподаткування, то втрата бюджету від недоплати податків на доходи фізичних осіб за звичайної п'ятивідсоткової ставки становить:

$$24\,920 \times 5 = 1\,246 \text{ (дол. США)}.$$

Однак важливим є навіть не стільки питання збільшення величини податку при угодах з нерухомістю, скільки об'єктивності і обґрунтованості отриманого значення вартості.

За всіх переваг наведеного вище підходу визначення вартості в рамках методу ринкових порівнянь існує один

недолік, який певною мірою знижує ступінь об'єктивності суджень. Цей недолік пов'язаний з тим, що під час розрахунків підсумкового значення для чинних коригувань вага кожного з чинників приймається рівною. Іншими словами, ціноутворюючий чинник (наприклад, місце розташування) дорівнює за своєю вагою, наприклад, технічному стану.

Таким чином, стає очевидним, що виникає потреба обґрунтування та врахування різної ваги для всіх ціноутворюючих чинників*.

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.: «Интерреклама», 2003.

УДК 330.1



Лілія ТИМОЩИК

оцінювач, член Наглядової ради з питань оціночної діяльності, канд. екон. наук

Останнім часом у зв'язку зі зменшенням ролі приватизації у формуванні дохідної частини державного бюджету питання оцінки ефективності управління власністю стає об'єктом економічної науки. При цьому оцінку ефективності управління власністю починають розглядати як одну з найважливіших функцій державного фінансового та майнового контролю, тому її сутність і зміст зумовлені, з одного боку, ознаками і функціями теорії управління, а з іншого – специфікою об'єкта оцінки, що виступає економічною категорією.

© Л. П. Тимощик, 2014

Стаття надійшла до редакції 22.08.2014

- Оцінка ефективності управління власністю – одна з найбільш складних і недостатньо розроблених тем в економічній науці, яка здебільшого досліджується в контексті державно-управлінських засад, часто залишаючи поза увагою економічну складову.

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ ЯК БАЗОВА КАТЕГОРІЯ ОЦІНКИ МАЙНА

Таким чином, можна стверджувати, що оцінка ефективності управління власністю є комплексним заходом, в основу якого покладено управлінський процес, економічну базу та правове визначення. У рамках цієї статті сконцентруємо увагу саме на економічній складовій, водночас з метою забезпечення систем-

ності та об'єктивності наукового дослідження зупинимося і на тих сторонах державного управління та правового регулювання, які допоможуть з'ясувати суть та особливості предмету наукового пошуку.

Економічні процеси, які відбуваються в Україні упродовж останніх років,

зумовлюють актуалізацію наукового аналізу у майновій та фінансовій сферах, що викликає потребу теоретичного осмислення та практичного втілення оптимальних механізмів державного фінансового та майнового контролю, спрямованих на підвищення ефективності використання власності як держави, так і окремої територіальної громади.

У цих умовах важливо керуватися науково обґрунтованими принципами і методами оцінки ефективності управління власністю, спиратися на методично правильну систему критеріїв і показників оцінки, розробити такий організаційно-економічний механізм її проведення, який можна реалізувати на практиці. Як зазначив В. Круш, управління державною власністю – це процес її відтворення, використання та трансформації, що особливо важливо нині для становлення економіки України [1].

Таким чином, метою статті є загальнотеоретичний аналіз методичних засад оцінки ефективності управління власністю.

Наразі оцінка власності регламентована низкою нормативно-правових актів, що містять окремі показники оцінки ефективності управління. З огляду на значний масив нормативно-правової бази практика функціонування державних контролюючих органів продемонструвала відсутність системи показників, які дають змогу оцінити результативність управління державною власністю (або рівень досягнення поставлених цілей на основі правильно заданих критеріїв і показників оцінки).

Українські спеціалісти В. Пазинич та Л. Свистун, досить ґрунтовно досліджуючи проблеми оцінки об'єктів нерухомості, зазначають, що в ринковій економіці усі чинники та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку [2], водночас науковці у своєму дослідженні опускають аналіз оцінки ефективності управління майном.

Оцінка ефективності управління власністю як економічна та державно-управлінська категорія виникла з розвитком ринкових механізмів та інститутів, адже прагнення радянської держави до централізації управління та відсутності приватної власності виключали й потребу у відповідних заходах, оскільки все майно й так належало державі.

Сьогодні у володінні українського народу є значні ресурси: природні, фінансові, рекреаційні тощо (у тому числі потужні промислові та майнові комплекси, надра). Ми повинні чітко усвідомити, що для ефективного та раціонального використання національних багатств нашої держави необхідно не тільки їх примножувати, але й ефективно управляти ними. Центральним елементом ефективності управління власністю, а в широкому розумінні – всім національним багатством, є оцінка майна.

У цьому зв'язку до стратегічних цілей оцінки майна потрібно віднести такі, як:

- › забезпечення ефективності використання бюджетних коштів;
- › забезпечення ефективності використання об'єктів державної власності та власності територіальних громад;
- › модернізація виробництва відповідно до міжнародних стандартів;
- › поліпшення процесу поточного управління підприємством для збільшення його вартості;
- › розроблення плану розвитку підприємства (майбутні доходи компанії, ступінь її фінансової стабільності, імідж тощо);
- › реструктуризація підприємства – ліквідація, поглинання, злиття, виділення самостійних виробничих одиниць.

Метою оцінки вартості майна, як зазначено в науковій літературі, є визначення бази для складення передавального або розподільного балансу, для встановлення пропорцій обміну корпоративних прав, у тому числі під час здійснення операцій поглинання та приєднання; визначення вартості ліквідаційної маси; визначення реальної ціни продажу майна; визначення реальної вартості кредитного забезпечення; розрахунок ефективності санації; визначення початкової ціни продажу об'єкта приватизації [3].

Мета оцінки прямо залежить від суб'єкта оцінки. Так, для підприємства як єдиного майнового комплексу метою оцінки можуть бути забезпечення економічної безпеки, залучення інвестицій, визначення ефективності менеджменту, випуск акцій тощо.

Якщо суб'єктом оцінки виступає власник майна, метою оцінки можуть бути розроблення конкурентної стратегії, обґрунтування ціни купівлі-продажу підприємства або його часток, встановлення розміру виторгу при впорядкованій ліквідації підприємства тощо. Для фінансово-кредитних установ метою оцінки будуть перевірка фінансової спроможності, визначення розміру позички, що видається під заставу тощо. Для інвесторів метою є перевірка економічної доцільності інвестиційних вкладень, визначення максимальної припустимої ціни покупки підприємства для включення його в інвестиційний проект. Якщо суб'єктом оцінки майна виступає держава в особі уповноважених органів – метою оцінки можуть бути забезпечення процесуальних заходів на підставі рішення суду, підготовка підприємства до приватизації (розроблення й реалізація комплексу заходів), проведення процедури банкрутства, оподаткування (майна як об'єкта застави тощо).

Як свідчить практичний досвід національних оцінювачів, найбільш поширеною метою оцінки майна виступає оренда (див. рисунок [4]).

Також потрібно звернути увагу на одне, на думку автора, упущення національного законодавства – відсутність законодавчих норм, які встановлювали би та визначали оцінку ефективності управління власністю. Видається доцільним покласти на Фонд державного майна України (далі – Фонд) функції оцінки ефективності управління державною та комунальною власністю як орган, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності [5].

Для забезпечення повноцінної реалізації цих завдань слід розв'язати низку проблем організаційно-правового характеру, першочерговими з яких є такі:

- на законодавчому рівні передбачити оцінку ефективності управління

власністю як різновид державного фінансового контролю, який здійснюється Фондом. Як форми здійснення оцінки ефективності управління власністю можуть виступати перевірки ефективності використання бюджетних коштів і державної власності у всіх сферах діяльності держави;

- на рівні бюджетного законодавства закріпити основний принцип бюджетного процесу – фінансування за рахунок бюджету, орієнтованого виключно на результат;

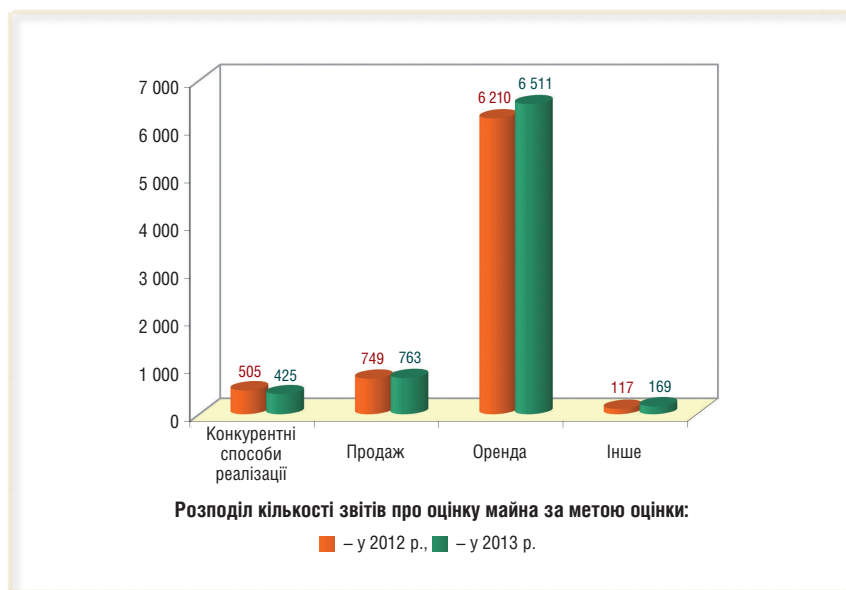
- сформувати методологічну базу для проведення оцінки ефективності управління власністю на основі наукових принципів.

Відповідно до Бюджетного кодексу України одержувачі бюджетних коштів зобов'язані ефективно їх використовувати відповідно до цільового призначення. Проте існуюча система національного бюджетного процесу фактично не має чітких механізмів реалізації ані цього принципу, ані зазначеного обов'язку.

Причина полягає в тому, що чинна система формування і виконання державного бюджету, обліку та звітності не орієнтована на підвищення ефективності управління державною власністю. Вона має витратний характер, натомість не має кількісно вимірюваних, соціально значущих заданих результатів витрачання державних коштів, на досягнення яких має бути спрямована діяльність їх одержувачів.

Така організація бюджетного процесу істотно обмежує можливості підвищення ефективності управління державною власністю і використання системи її вимірювання та оцінок. Таким чином, органи виконавчої влади не мають достатніх стимулів і заінтересованості в ефективному використанні бюджетних коштів, а Фонд – можливості належним чином здійснювати перевірки ефективності їх використання.

Для вирішення цього питання і створення належних умов здійснення оцінки ефективності управління державною власністю має бути інакше організований бюджетний процес, а саме на основі контролю, орієнтованого на результат. Це метод формування та виконання бюджету, за яко-



го планування, виділення і витрачання бюджетних коштів здійснюються відповідно до цілей та завдань державної політики і мають забезпечувати досягнення одержувачами бюджетних коштів встановлених кінцевих соціально-економічних результатів, а також виконання покладених на одержувачів завдань і функцій.

Отже, на думку автора, існує доцільність впровадження фінансування за рахунок коштів державного бюджету на основі критерію орієнтації на результат. За таких умов фінансування за рахунок коштів державного бюджету на основі критерію результативності можна визначити як *систему бюджетного планування*, відповідно до якої встановлюються чіткі взаємозв'язки між запланованими витратами, очікуваними результатами та соціально-економічною ефективністю.

Можна припустити, що в процесі здійснення оцінки ефективності управління власністю найбільш складним завданням буде встановлення економічної ефективності від залучених державних коштів та соціально-економічних результатів від бюджетного фінансування.

З метою термінологічного впорядкування процесу оцінки ефективності управління власністю у контексті оцінки діяльності органів публічної влади потрібно оперувати поняттям «оцінка ефективності», а щодо оцінювання тих або інших заходів, проектів робіт, стратегій тощо мова має йти про «оцінку обґрунтованості».

Отже, можна зробити висновок, що оцінка ефективності управління власністю може бути повною мірою реалізована тільки в рамках такої бюджетної системи, яка орієнтована на досягнення конкретного соціального і економічного результату.

Пріоритетними завданнями оцінки ефективності управління власністю в діяльності Фонду, на думку автора, мають бути такі:

1. Оцінка відповідності цілей безпосередньої діяльності підприємства, установи, організації використанню бюджетних ресурсів. У контексті практичного виконання цього завдання потрібно встановити причини виявлених порушень, дати чіткі методичні вказівки з приводу раціоналізації діяльності підприємства, установи, організації та підвищення ефективності використання державного майна.
2. Визначення предмета оцінки ефективності управління власністю. Предметом оцінки можуть бути повноваження одержувача бюджетних коштів, кошти державного або місцевого бюджету, які виділяються в рамках державних програм, планів тощо, власність держави та територіальних громад.
3. Розроблення критеріїв та показників оцінки ефективності управління власністю. До критеріїв оцінки ефективності управління власністю відносимо результативність та економічність.

Результативність як критерій оцінки ефективності управління власністю – це відносна величина, що відображає ступінь досягнення поставлених цілей або запланованих результатів.

Результативність використання коштів державного бюджету – це ступінь відповідності фактичних результатів діяльності розпорядників державних коштів запланованим результатам.

Економічність як критерій оцінки ефективності управління власністю – це такий критерій, що визначає економічний зиск, тобто співвідношення витрат з отриманим результатом після реалізації визначених цілей.

Економічність, яку також ще можна назвати продуктивністю використання бюджетних коштів, є співвідношенням між випуском продукції, наданням послуг та іншими результатами діяльності розпорядника бюджетних коштів та використаними на їх виробництво матеріальними, фінансовими трудовими та іншими ресурсами.

Економічність використання бюджетних ресурсів виступає як показник, що відображає досягнення розпорядником бюджетних коштів найкращого результату з використанням заданого обсягу державних коштів. При цьому потрібно також враховувати й обсяг затрачених бюджетних коштів, наприклад, якщо інший розпорядник на аналогічний проект витратив значно менше коштів, то, відповідно, має бути дана оцінка і розпоряднику, який витратив значно більше державних коштів.

Таким чином, постає потреба розроблення показників оцінки ефективності управління власністю. Такі показники водночас є елементами критеріїв ефективності і відображають той або інший бік діяльності об'єкта оцінки. Автор пропонує **класифікувати показники оцінки ефективності управління власністю таким чином:**

- **абсолютні показники** оцінки ефективності управління власністю відображають рівень реалізації запланованої мети у вартісних показниках;
- **якісні показники** оцінки ефективності управління власністю характеризують якість роботи об'єкта оцінки або самої системи управління у разі використання тих або інших ресурсів (як матеріальних, так і фінансових).

Запропонована система показників оцінки ефективності управління власністю може бути як відносна (співвідношення затрат та результату), так і динамічна (порівняння поточних показників із попередніми, порівняння з аналогічними показниками інших сфер тощо).

Упровадження механізму оцінки ефективності управління власністю можливе за умови поетапної реалізації таких завдань, як:

1) **підготовчі заходи, що передбачають:**

- ▶ постановку мети оцінки,
- ▶ визначення основних напрямів оціночної діяльності,
- ▶ розроблення показників результативності,
- ▶ інформаційне забезпечення оціночної діяльності,
- ▶ формування стандартів оцінки ефективності управління власністю, методичного його забезпечення,
- ▶ підвищення кваліфікації оцінювачів;

2) **експериментальне використання результатів оцінки ефективності управління власністю.** Вважаємо, що в процесі оціночної діяльності можуть бути виявлені недоліки, які слугували підставою завдання економічних втрат, заподіяння збитків тощо. Такі недоліки можуть бути як приводом для процесуальних заходів правоохоронних органів, так і

предметом обговорення планованої діяльності установи;

3) **включення оцінки ефективності управління власністю в механізм контрольних заходів у рамках бюджетного процесу.**

Запропонована концепція запровадження оцінки ефективності управління власністю не вирішить усіх гострих питань, пов'язаних з оцінкою майна, проте посилить відповідальність за неефективне управління власністю, спонукає управлінський механізм бути більш раціональним, сприятиме появі інновацій в економічній сфері.

За результатами проведеного аналізу також констатуємо, що оцінка ефективності управління власністю є базовою категорією стосовно оцінки майна в системі управління власністю. Ці процеси взаємопов'язані, оскільки неефективне управління призводить і до суттєвого зниження вартості об'єкта управління, що прямо впливає на його оцінку. Таким чином, наступним завданням у рамках визначеного предмету наукового пошуку є загальнотеоретичний аналіз методологічних засад оцінки майна.

Виходячи із зазначеного, перспективними напрямками подальших наукових розроблень є обґрунтування механізму віднесення підприємств до переліку стратегічних, удосконалення роботи Фонду в контексті реалізації функції оцінки ефективності управління майном та вивчення досвіду зарубіжних країн з метою вдосконалення національного досвіду управління власністю.

ЛІТЕРАТУРА

1. Круш В. В. Принципи управління державною власністю в Україні [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.rusnauka.com>.
2. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості. – К. : Центр учбової літератури, 2009.
3. Мендрул О. Г. Вартість підприємств: бази оцінки // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2002. – № 3. – С. 44 – 48.
4. Активність суб'єктів оціночної діяльності у наданні послуг з оцінки майна Фонду державного майна України та органам місцевого самоврядування у 2013 році [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua>.
5. Про Фонд державного майна України: закон України від 09.12.2011 № 4107-VI // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2012. – № 2. – С. 3 – 8.
6. Тимощик Л. П. Оцінка ефективності управління власністю як базова категорія оцінки майна // Європейські перспективи. – 2014. – № 5. – С. 30 – 35.

Першочерговим завданням, яке має ставити перед собою керівник, є формування комфортного психологічного клімату в колективі з урахуванням особистісних характеристик кожного працівника.

Однією з важливих психологічних якостей працівника є його схильність до конфліктної поведінки, наслідком якої стає не тільки порушення мікроклімату колективу, а й негативний вплив на виконання працівником своїх прямих обов'язків, особливо коли мова йде про роботу з людьми.

Пропонуємо Вашій увазі тест, який допоможе виявити схильність особистості до конфліктної поведінки. Цей тест можна використати і для самоперевірки (для зручності нижче наведено форму тесту, придатну для самоперевірки).

Визначення схильності до конфліктної поведінки (тест)

ІНСТРУКЦІЯ. Уважно прочитайте кожне запитання та оберіть один із запропонованих варіантів відповіді.

Запитання:

- У громадському транспорті почалася голосна суперечка, Ваша реакція?
 - Не беру участі.
 - Встаю на захист тієї сторони, яку вважаю правою.
 - Активно втручаюся, «викликаючи вогонь на себе».
- Чи виступаєте Ви на зборах з критикою керівництва?
 - Ні.
 - Тільки тоді, коли маю підстави.
 - Критикую з будь-якого питання не тільки керівництво, а й тих, хто його захищає.
- Чи часто Ви сперечаєтесь з друзями?
 - Тільки якщо вони не ображаються на мене.
 - Лише з принципових питань.
 - Суперечки – моя стихія.
- Уявіть себе в черзі. Як Ви відреагуєте, якщо хтось намагається пройти без черги?
 - Обурююся в душі, але мовчу.
 - Роблю зауваження.
 - Проходжу на початок черги і спостерігаю за порядком.
- У кафе Вам подали недосолену страву, Ваша реакція?
 - Не буду зчиняти гвалт через дрібниці.
 - Досолю, без коментарів.
 - Зроблю зауваження і, можливо, відмовлюся від їжі.
- Вам наступили на ногу, Ваша реакція?
 - З обуренням подивлюся на цю людину.
 - Стримано зроблю зауваження.
 - Висловлюсь не соромлячись.
- Близька людина придбала річ, яка Вам не сподобалася, Ваша реакція?
 - Промовчу.
 - Тактовно прокоментую.
 - Висловлюсь не соромлячись.
- Вам не поталанило в лотереї. Ваша реакція?
 - Зовні буду байдужим, але в душі переживатиму.
 - Не буду приховувати обурення, але сприйму ситуацію з гумором.
 - Невдача надовго зіпсує мені настрої.

Оцінка результатів і висновки

Підрахуйте кількість набраних Вами балів виходячи з того, що варіант А – 4 бали, Б – 2 бали, В – 0 балів.

Якщо сума балів виявилася:

28 – 32 бали. Ви тактовні та миролюбні, вправно ухиляєтеся від суперечок та конфліктів, уникаєте критичних ситуацій на роботі та вдома. Вислів «Платон мій друг, але істина дорожча» ніколи не був Вашим девізом. Можливо, тому Вас іноді називають пристосуванцем; наберіться сміливості, якщо обставини вимагають висловитися, не зважаючи ні на що.

15 – 28 балів. Вас вважають конфліктною людиною. Але насправді Ви конфліктуєте лише у тому випадку, коли немає іншого виходу та інші засоби вирішення проблеми вичерпані. Ви наполегливо домагаєтесь свого, не розмірковуючи, як це відобразиться на Вашому службовому становищі та приятельських стосунках. При цьому Ви поводите себе коректно і за це Вас поважають.

0 – 14 балів. Суперечки та конфлікти – це «повітря», без якого Ви не можете жити. Ви залюбки критикуєте інших, коли Вам це вигідно. Ваша критика є неконструктивною, що ускладнює спілкування. Ваша нестриманість та грубість відштовхують людей, спробуйте змінити Ваш складний характер.