

Магістр 2 року навчання  
факультету обліку і аудиту ХНЕУ ім. С. Кузнеця

## **ОСОБЛИВОСТІ ОЦІННОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ ТРАНЗАКЦІЙНИХ ПОСЛУГ**

*Анотація. Розглянуто особливості оцінної діяльності на ринку транзакційних послуг, законодавчу базу, необхідну для здійснення оцінної діяльності. Виділено актуальні питання та проблеми оцінної діяльності, запропоновано шляхи вдосконалення оцінної діяльності в Україні.*

*Аннотация. Рассмотрены особенности оценочной деятельности на рынке трансакционных услуг, законодательная база, необходимая для осуществления оценочной деятельности. Выделены актуальные вопросы и проблемы оценочной деятельности, предложены пути усовершенствования оценочной деятельности в Украине.*

*Annotation. Peculiar features of value assessment activity in the market of transaction services are discussed. Its legislation base is considered. Actual issues and problems are outlined and ways to improve the value assessment activities in Ukraine are offered.*

*Ключові слова: оцінна діяльність, оцінювач, законодавча база, транзакційні послуги, майнові права, конфлікт інтересів.*

На сучасному етапі розвитку ринку транзакційних послуг особливе місце займає оцінна діяльність. Як показує багаторічний світовий і вітчизняний досвід, транзакції (операції купівлі-продажу) відбуваються, зазвичай, із залученням консультантів, що надають транзакційні послуги.

Учасниками ринку транзакційних послуг залежно від характеру майна і складу оцінюваних майнових прав можуть бути брокери, ріелтери, аудиторів, торговці цінними паперами, юристи (або нотаріуси), а також і оцінювачі. У даний час послуги з оцінки необхідні підприємствам і організаціям практично всіх сфер бізнесу. Оцінні послуги допомагають приймати правильні рішення, що дозволяють зберегти і примножити фінансовий стан суб'єктів господарської діяльності, тому стан оцінної діяльності може служити своєрідним індикатором ринкової економіки та правової держави [1].

До питання щодо ролі оцінної діяльності на ринку транзакційних послуг, проблем оцінної діяльності в Україні зверталось багато вчених, як зарубіжних, так і вітчизняних: Ронова Г. Н., Лебедь Н. П., Єрофеева Т. А., Коробов М. Я., С. Сивець, Е. Желтухін, Короткая Л. І., Л. Баширова, Ю. Бикайло [1 – 5].

Метою даного дослідження є висвітлення особливостей оцінної діяльності на ринку транзакційних послуг в Україні.

Між учасниками транзакційних процесів часто виникає конфлікт. Наприклад, коли кредитор вважає, що майно, яке закладається, коштує дешевше, а кредитоотримувач впевнений, що вартість надання в заставу майна велика і т. п.

При виникненні конфліктів незалежний оцінювач повинен компетентно і неупереджено оцінити об'єкт, аргументовано переконати учасників транзакції в тому, що розрахована ним величина відображає цінність об'єкта на ринку в даний момент часу в даному місці.

Поряд з іншими учасниками ринку транзакційних послуг – юристами, аудиторами, ріелтерами, спеціалістами з цінних паперів і біржових операцій, оцінювачі раніше всіх учасників ринку цих послуг забезпечують захист прав власності шляхом проведення незалежної оцінки вартості цих прав, виходячи з принципу корисності оцінюваної власності для суспільства або конкретного володаря цих прав [5].

Інститут оцінки будь-якої країни становить усю сукупність правових, методологічних, понятійних, інформаційних і виробничих взаємовідносин, що виникають між учасниками ринку оцінки. Перш за все, він спрямований на забезпечення захисту прав власності. Таким чином, інститут оцінки забезпечує професійне об'єктивне визначення вартості всіх видів майна будь-яких форм власності, а отже і легітимний, і цивілізований економічний перехід прав власності.

На сьогоднішній день основними нормативними актами, що регулюють оцінну діяльність в Україні, є: Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність України" (далі – Закон "Про оцінку"); Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"; Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна"; "Норми професійної діяльності оцінювача". А також різноманітні методики, роз'яснення, листи та інші нормативно-правові акти, що стосуються оцінної діяльності. До того ж, на практиці, при проведенні незалежної оцінки, використовуються "Міжнародні стандарти оцінки" та "Європейські стандарти оцінки нерухомого майна" [3].

Законодавство України до суб'єктів оцінної діяльності відносить: зареєстрованих у встановленому порядку фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, а також юридичних осіб незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач та які отримали сертифікат суб'єкта оцінної діяльності; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оцінної діяльності в процесі виконання функцій з управління та

На сьогоднішній час є ряд невирішених проблем у сфері оцінної діяльності в Україні. Одна з основних – проблема, пов'язана з оцінками для фінансової звітності. У даний час це ускладнюється тим, що з 01.01.2012 р. всі публічні акціонерні товариства (ПАТ), банки, страхові компанії (в обов'язковому порядку, а інші суб'єкти господарювання – за бажанням) складають свою фінансову звітність та консолідовану фінансову звітність відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), а це автоматично вимагає проведення оцінки активів цих підприємств відповідно до вимог Міжнародних стандартів оцінки (МСО). У кінці 2011 р. опубліковані і з 01.01.2012 р. введені в дію нові стандарти МСО в редакції 2011 р., а також опублікований фінансовий стандарт МСФЗ 13 "Визначення справедливої вартості", які ставлять нові завдання і вимоги перед фінансистами, аудиторами та оцінювачами, у тому числі українськими.

Актуальним і для оцінювачів, і для їх клієнтів залишається питання про інформаційне забезпечення оцінної діяльності. Кожен оцінювач, так чи інакше збирає інформацію про ринок, проводить її аналіз, у міру можливості обробляє. Але проблема полягає в тому, що відсутня єдина база, яку б брали за інформаційну основу всі оцінювачі. Це повинна бути загальнодоступна професійна база, яка може підтримуватися або державним органом, або професійними об'єднаннями, або комерційними організаціями. Забезпечення оцінювачів інформацією про стан і тенденції на ринку нерухомості, робота на основі єдиної бази, єдиного аналітичного центру – це шлях до достовірної, точної та обґрунтованої оцінки майна [2].

На сьогоднішній день на ринку оцінки проблемою є дефіцит кваліфікованих фахівців, що впливає на якість оцінних послуг. Кадрова проблема впливає з тих же передумов, що і загальна криза сфери оцінних послуг – у країні не створено об'єктивних економічних передумов для розвитку якісного ринку оцінки. Ускладнена процедура отримання Європейського сертифікату, що обмежує кількість бажаючих займатися оцінною діяльністю, пов'язана з великими фінансовими витратами.

Однак при цьому багато оцінювачів здали іспити та отримали сертифікати міжнародного зразка (TEGoVA, RICS, ASA), складаються членами міжнародних організацій, беруть участь у різних міжнародних форумах з питань оцінки. Такий сертифікат необхідний при співпраці з міжнародними фінансовими та аудиторськими компаніями, і він гарантує якість надаваних послуг і кваліфікацію оцінювача [1].

Таким чином, необхідно вдосконалення законодавчої бази в галузі оцінної діяльності України, яке пов'язано з узгодженням Національних стандартів оцінки з МСО та з відповідністю фінансової звітності до вимог МСФЗ.

Створення єдиної інформаційної бази для оцінювачів, що дозволить зробити оцінку майна більш достовірною, точною і обґрунтованою.

Поліпшення умов для отримання сертифікату міжнародного рівня, яке сприятиме розвитку якісного ринку оцінки, насичення його кваліфікованими кадрами.

*Наук. керівн. Горобинська М. В.*

---

**Література:** 1. Сивец С. Актуальные проблемы оценочной деятельности Украины (выступление на круглом столе в МИБ 04.09.2012 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://bicenter.info/articles/37.shtml>. 2. Желтухин Е. Оценочная деятельность в Украине: актуальные проблемы [Электронный ресурс] / Е. Желтухин. – Режим доступа : <http://sud.ua/publications/2012/09/17/42685-otsenchnaya-deyatelnost-v-ukraine-aktyalnie-problemi>. 3. Короткая Л. И. Оценочная деятельность на Украине [Электронный ресурс] / Л. И. Короткая. – Режим доступа : <http://uto-lugansk.com.ua/otsenchnaya-deyatelnost-na-ukraine/>. 4. Брикайло Ю. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://www.domivka.com.ua/Info/Info\\_Ukraine/info\\_22.html](http://www.domivka.com.ua/Info/Info_Ukraine/info_22.html). 5. Сивец С. Понятие "оценщик имущества" в международной оценочной деятельности [Электронный ресурс] / С. Сивец, Л. Баширова. – Режим доступа : <http://bicenter.info/articles/03.shtml>.