

ПОРЯДОК ВИБОРУ СУБ'ЄКТА НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

Досліджено порядок вибору суб'єкта незалежної оцінки для цілей проведення незалежної оцінки об'єктів бухгалтерського обліку з метою підвищення повноти і достовірності бухгалтерської інформації підприємства-замовника

Постановка проблеми. Професійна оціночна діяльність як інститут оцінки будь-якої країни є сукупністю правових, методичних, понятійних, інформаційних і виробничих взаємовідносин, що виникають між учасниками ринку оцінки. Професійна оціночна діяльність в даний час займає одне з провідних місць на ринку послуг України, пов'язаних із захистом прав власності. Разом з іншими учасниками цього ринку (юристами, аудиторами, ріелторами, фахівцями з цінних паперів), оцінювачі забезпечують захист прав власності шляхом визначення незалежної оцінки їх вартості. Незалежна оцінка забезпечує професійне й об'єктивне визначення вартості різних видів майна будь-якої форми власності.

Мета дослідження. Обґрунтування порядку вибору суб'єкта незалежної оцінки для зменшення ризиків підприємства-замовника через налагодження довгострокових партнерських стосунків із одночасним уникненням необґрунтованих витрат.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У зв'язку з активізацією вітчизняного ринку оціночних послуг зросла кількість публікацій, присвячених питанням незалежної та експертної оцінки. У формування методологічної основи незалежної та експертної оцінки значний внесок здійснили вітчизняні вчені: А.А. Азгальдов, В.В. Галасюк, О.А. Гриценко, Ю.Ф. Дехтяренко, О. Кушина, Ю.М. Палеха, Л.В. Рибалко, Ю.С. Рудченко, С.А. Сівець та зарубіжні: С.В. Валдайцев, В.Г. Гребенніков, А.Г. Грязнова, К. Гриффіт, В.К. Денисенко, Т.Г. Касьяненко, М.О. Козодаєв, Т. Коупленд, Т. Коллер, Г.І. Мікерін, М. Міллер, Ф. Модільяні, Дж. Муррін (J. Murrin), М.І. Недужий, Є.Й. Нейман, Н. Орудей, Н.В. Павлов, М.В. Пилов, Дж. Прокоп (J. Prokop), Р. Рейлі, А.В. Татарова, Дж. Фішмен, М.А. Федотова, Дж. Фрідман, Г.С. Харрісон, Н.Н. Яшина. Незважаючи на вагомість проведених досліджень, необхідним є дослідження порядку вибору суб'єкта незалежної оцінки та оформлення співпраці з ним для налагодження довгострокових партнерських відносин, що сприятиме зменшення ризиків підприємства-замовника.

Викладення основного матеріалу дослідження. В останні роки зростає залучення незалежних оцінювачів не лише для проведення оцінки в обов'язкових випадках, визначених п.7 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", але й оцінки інвестиційних проектів, оцінки бізнесу та цінних паперів, оцінки нерухомого майна. Це обумовлено необхідністю визначення достовірної оцінки вартості майна або майнових прав суб'єктів господарювання в певних економічних ситуаціях, наприклад, при залученні вітчизняних та іноземних інвестицій, створенні спільних підприємств, мобілізації банківських кредитів, страхуванні, купівлі-продажі майна або підприємства як цілісного майнового комплексу.

Достовірність, оперативність та надійність бухгалтерської інформації в частині оцінки залежить від компетентності, професійності та досвідченості зовнішнього суб'єкта оцінки – незалежного оцінювача або судового експерта (на умовах залучення на комерційній основі).

Для обґрунтування вибору на користь певного суб'єкта оцінки при визначенні справедливої вартості господарських засобів і джерел їх утворення пропонується використовувати алгоритм, який характеризує черговість дій щодо прийняття рішення про самостійне проведення оцінки підприємством або залучення зовнішнього спеціаліста (незалежного оцінювача, судового експерта) та, у випадку останнього, черговість дій щодо вибору зовнішнього спеціаліста (рис. 1).

Вихідним пунктом запропонованого на рис. 1 алгоритму є визначення правомірності проведення оцінки внутрішнім суб'єктом оцінки – власником, бухгалтером, комісією з оцінки тощо. Оскільки, відповідно до чинного законодавства передбачено ряд обов'язкових випадків проведення незалежної оцінки майна, в яких є необхідним залучення незалежного оцінювача для визначення вартості майна, у визначених випадках внутрішні суб'єкти оцінки не мають права встановлювати вартість об'єктів оцінки, у протилежному випадку – така оцінка є недійсною і може спричинити накладання штрафних санкцій.

При прийнятті рішення на користь залучення зовнішнього суб'єкта оцінки майна повинна враховуватися економічна доцільність залучення зовнішнього оцінювача. Економічний ефект від використання послуг незалежної оцінки повинен перевищувати понесені на неї витрати. Передусім, ефект буде досягнуто за умови замовлення об'ємних робіт, наприклад, незалежної оцінки діючих підприємств або їх частин, часток або паїв у господарських товариствах; продажу і придбання престижного високоліквідного майна; визначення можливого заставного забезпечення при отриманні кредитів; оренди значних виробничих або комерційних площ.

Для розрахунку ефективності залучення незалежного оцінювача для визначення вартості об'єктів бухгалтерського обліку пропонується використовувати такі коефіцієнти:

- коефіцієнт альтернативності витрат;
- коефіцієнт ефективності використання послуг незалежної оцінки;
- коефіцієнт приросту вартості об'єкта оцінки.

Коефіцієнт альтернативності витрат (K_{AB}) характеризує відношення витрат, понесених на використання послуг незалежної оцінки (ВПНО), та потенційних штрафних санкцій, які може отримати підприємство у випадку самостійного визначення справедливої вартості майна (ПШС):

$$K_{AB} = \frac{ВПНО}{ПШС}, \quad (1)$$

де ВПНО – витрати, понесені на використання послуг незалежної оцінки;

ПШС – потенційні штрафні санкції.

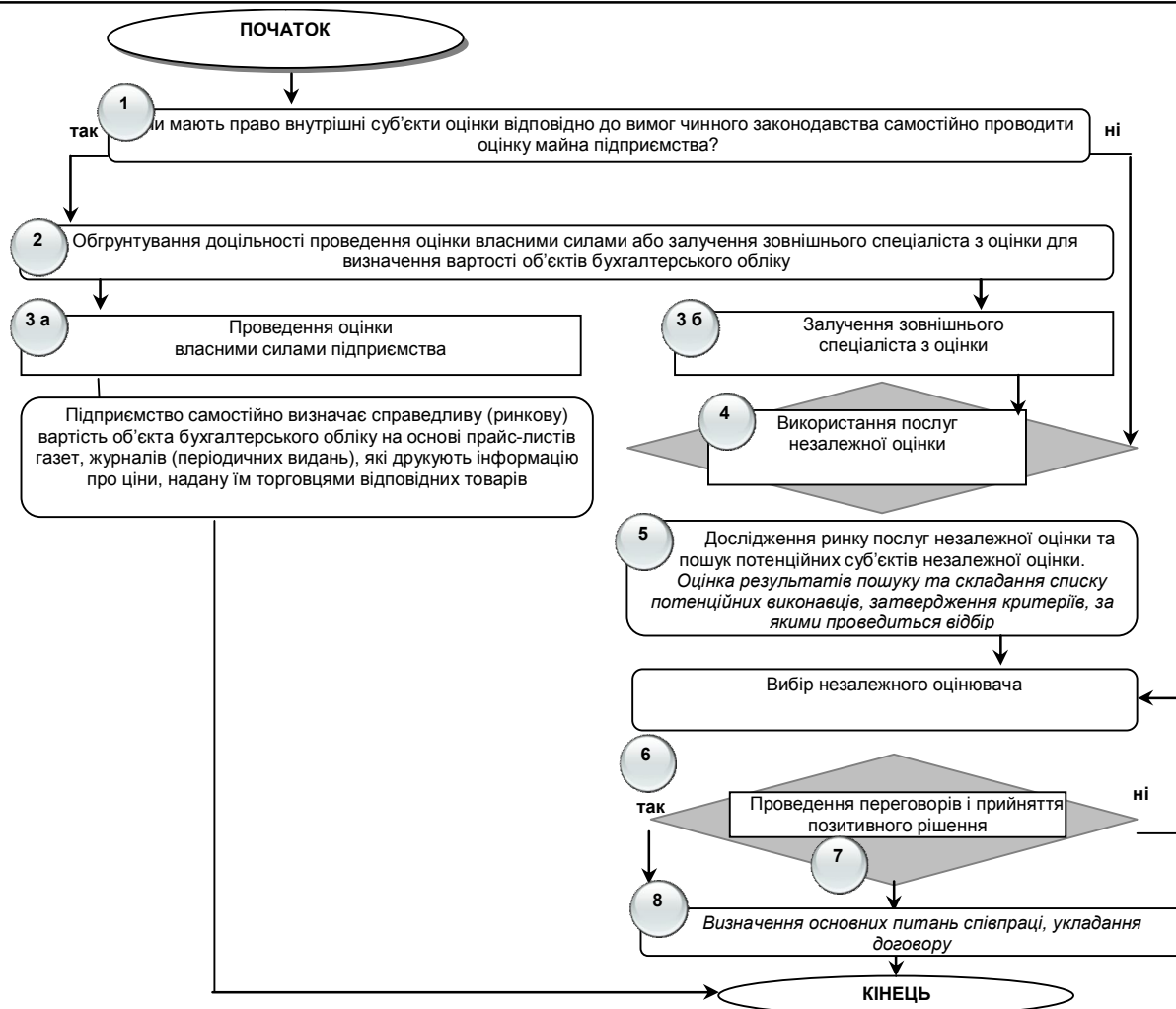


Рис. 1. Алгоритм вибору незалежного оцінювача

Витрати на проведення незалежної оцінки є обґрунтованими, якщо величина коефіцієнта менше одиниці, та необґрунтованими – більше одиниці. Якщо коефіцієнт альтернативності витрат дорівнює одиниці, то це свідчить про рівність суми грошових коштів, витрачених на оплату послуг незалежної оцінки та суми потенційних штрафних санкцій. В такому випадку варто врахувати негрошові фактори.

Коефіцієнт ефективності використання послуг незалежної оцінки ($K_{ЕНО}$) характеризує відношення доходів, отриманих підприємством в результаті визначення вартості об'єкта бухгалтерського обліку незалежним оцінювачем (ДО), та понесених витрат на використання послуг незалежної оцінки (ВПНО):

$$K_{ЕНО} = \frac{ДО}{ВПНО}, \quad (2)$$

де ДО – доходи, отримані підприємством в результаті визначення вартості об'єкта бухгалтерського обліку незалежним оцінювачем;

ВПНО – понесені витрати на використання послуг незалежної оцінки.

Залучення незалежного оцінювача є доцільним і необхідним, якщо величина коефіцієнта більша одиниці, й необґрунтованим – менше одиниці. Якщо коефіцієнт ефективності використання послуг незалежної оцінки дорівнює одиниці, то це свідчить про рівність понесених витрат і отриманих доходів від використання послуг незалежної оцінки. За нульового значення коефіцієнта залучення незалежного оцінювача є недоцільним, оскільки призведе до понесення необґрунтованих витрат підприємством.

Дохід, отриманий підприємством у результаті визначення вартості об'єкта бухгалтерського обліку незалежним оцінювачем (ДО), можна визначити як різницю між договірною ціною купівлі-продажу (або іншої трансакції) об'єкта, яка дорівнює його справедливій вартості (визначеній незалежним оцінювачем) та балансовою (залишковою) вартістю об'єкта за даними обліку.

Коефіцієнт приросту вартості об'єкта оцінки ($K_{ПВ}$) характеризує відношення справедливої вартості об'єкта (СВ) до його балансової вартості (БВ):

$$K_{ПВ} = \frac{СВ}{БВ}, \quad (3)$$

де СВ – справедлива вартість об'єкта;

БВ – балансова вартість об'єкта.

Приріст вартості позитивний, якщо величина коефіцієнта більша одиниці, негативний – менше одиниці. Позитивний приріст вартості об'єкта є позитивним для підприємства у випадку необхідності залучення кредитних ресурсів (під заставу) або інвестицій. Якщо коефіцієнт приросту вартості рівний одиниці, то це свідчить про рівність балансової та справедливої вартостей об'єкта оцінки та недоцільність залучення незалежного оцінювача.

За умови, коли значення запропонованих коефіцієнтів відповідає нормативному, підприємство приймає рішення на користь проведення оцінки незалежним оцінювачем. У такому випадку постає проблема вибору оптимального оцінювача, від якого залежатиме оперативність, ефективність і

достовірність незалежної оцінки. На сьогодні в Україні послуги з незалежної оцінки надає велика кількість оціночних підприємств і приватних незалежних оцінювачів, яких станом на 01.02.2010 р. за даними Фонду державного майна на території України зареєстровано 4752 [5].

У запропонованому алгоритмі (рис. 1) визначено сукупність дій, які необхідно виконувати на кожному з етапів процесу вибору незалежного оцінювача, що забезпечить зниження ризиків замовника.

На першому етапі вибору оцінювача необхідно дослідити ринок послуг незалежної оцінки для визначення потенційних суб'єктів такої оцінки. Для ознайомлення і проведення аналізу ринку послуг незалежної оцінки можна використати спеціалізовані і загальні довідники, рекламні оголошення, прес-релізи, рейтинги, експертні оцінки, інформацію з веб-сайтів оціночних підприємств та інші ресурси мережі Інтернет, інформацію саморегулюючих організацій, статті у періодичних виданнях, інформацію в засобах масової інформації (форуми, блоги), рекомендації знайомих. Для вибору оцінювача доцільно оголосити конкурс на проведення оцінки й розглянути пропозиції декількох претендентів, серед яких варто зупинитися на трьох потенційних оцінювачах. Критеріями для ухвалення рішення мають бути вартість послуг, досвід суб'єкта оцінки в необхідній області оцінки, кваліфікація його персоналу.

Важливим моментом при виборі зовнішнього спеціаліста з оцінки є вартість послуг. Винагорода оцінювача не повинна залежати від результату оцінки, оскільки це знижує її об'єктивність. Водночас занижені тарифи, швидка й дешева оцінка – це майже завжди оцінка низькоякісна. Необхідно розуміти, що ризик, який може виникнути в результаті недостовірної оцінки, не тільки у фінансовому контексті, але й для репутації підприємства, неспівставний з розміром заощаджених коштів. Низька вартість послуг з оцінки свідчить про непрофесіоналізм або недосвідченість оцінювача.

Якщо оцінювач пропонує низьку вартість виконання роботи, звіт, наданий таким оцінювачем, може не відповідати вимогам чинного законодавства і, як наслідок, не може бути використаний для надання зацікавленим в оцінці сторонам або контролюючим державним органам. Відповідно, замовник може зазнати майнових втрат відносно об'єкта оцінки або буде вимушений витратити кошти на послуги юристів і нових оцінювачів.

Вартість послуг незалежного оцінювача варіюється залежно від розміру об'єкта оцінки, терміну та обсягу виконаних послуг. В середньому на вітчизняному ринку вартість оціночних послуг коливається від 200 грн. (за оцінку дорожньо-транспортних засобів) до десятків тисяч гривень (за оцінку вартості діючих підприємств як єдиних майнових комплексів). Вартість послуг, яка пропонується, підлягає порівнянню зі звичайними цінами на виконання послуг з оцінки майна на окремі групи об'єктів оцінки, задекларованих у Наказі Фонду державного майна України "Щодо звичайної ціни послуг на виконання робіт і послуг з оцінки майна, земельних ділянок та об'єктів аукціону" № 97 від 27.01.2010 р. [4]. Звичайна ціна за даним наказом коливається від 2,71 тис. грн. (за 1 об'єкт нерухомого майна) до 160,50 тис. грн. (більше 40 тис. одиниць необоротних активів).

Для визначення прийнятної вартості послуг оцінки рекомендуємо орієнтуватися на середньоринкові для регіону тарифи на проведення робіт оцінювачами. Для визначення трьох потенційних оцінювачів із загальної сукупності, доцільно скористатися такою послідовністю:

➤ з усіх потенційних претендентів виключити підприємства, які пропонують свої послуги за мінімальною і максимальною вартістю;

➤ за претендентами, що залишилися, обчислити середню вартість;

➤ обрати три підприємства, вартість пропозицій послуг, яких найбільш близька до середньої.

Наступним кроком підприємства-замовника є затвердження критеріїв вибору суб'єкта незалежної оцінки з урахуванням розміру та специфіки діяльності підприємства-замовника, мети залучення оцінювача, запланованого терміну співпраці та стратегії розвитку підприємства.

Для захисту від неякісної оцінки доцільно обрати конкретного суб'єкта незалежної оцінки (оцінювача) як постійного партнера, що сприятиме підвищенню якості інформації про вартість об'єктів бухгалтерського обліку, визначеної незалежним оцінювачем.

Світова практика незалежної оціночної діяльності свідчить про відсутність єдиних вимог, обов'язкових для оцінювачів. Вивчення сукупності критеріїв і вимог, які висуваються до суб'єкта незалежної оцінки, із застосуванням методу контент-аналізу, дозволило виділити загальні вимоги, які висуваються до оцінювача у всіх розвинених країнах, зокрема:

- легітимність;
- незалежність і об'єктивність;
- відповідний освітній рівень;
- кваліфікація оцінювача та постійна робота з удосконалення знань;
- досвід роботи;
- репутація оцінювача, високі моральні якості;
- активна участь у роботі громадських організацій оцінювачів.

Крім вказаних вимог, оцінювач повинен володіти достатніми знаннями в різних галузях знань, таких як: економіка, будівництво, юриспруденція, фінанси, бухгалтерський облік, знати стан різних сегментів ринку майна.

Як вказує М. Козодаєв і М. Пилов, для підприємств, які вперше залучають зовнішнього спеціаліста з оцінки майна, особливу увагу слід звернути на наявність моментів, які свідчать про недобросовісність і некомпетентність оцінювача: оцінювач гарантує результат до ознайомлення з об'єктом оцінки; оцінювач не уточнює, для яких цілей проводиться оцінка майна; оцінювач збирається провести оцінку об'єкта лише на основі наданих документів без виїзду на об'єкт; оцінювач не вимагає надання необхідних для даного виду оцінки документів; оцінювач цікавиться, яка вартість об'єкта оцінки влаштує замовника; оцінювач називає замовника досить низьку ціну порівняно з ціною, яка склалася на ринку, або погоджується знизити ціну у процесі переговорів; оцінювач пропонує зробити значний обсяг роботи в досить короткий термін; оцінювач пропонує або погоджується показати як приклад звіт іншого замовника [3, с. 92-93].

Аналіз вимог і критеріїв, які висуваються до суб'єктів оціночної діяльності в різних країнах світу, дозволив запропонувати порядок вибору зовнішнього спеціаліста з оцінки відповідно до систематизованих груп критеріїв (табл. 1; 2). Запропоновані групи критеріїв, якими доцільно користуватися для вибору суб'єкта незалежної оцінки, наведено окремо для юридичної особи (оціночного підприємства) та фізичної особи-підприємця (незалежного оцінювача), оскільки на розробку критеріїв значний вплив має розмір та організаційно-правова форма суб'єкта незалежної оцінки.

Таблиця 1. Запропоновані групи критеріїв, якими доцільно користуватися при виборі суб'єкта незалежної оцінки – юридичної особи (оціночного підприємства)

Критерій	Характеристика критерію	Нормативне значення в балах	Максимальна кількість балів	Примітка
1	2	3	4	5
ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ				
Наявність пакету документів	Обов'язкові:	11	30 б.	Перелік документів обов'язкових загальних для суб'єктів господарювання є підставою для проведення підприємством господарської діяльності та надаються замовнику суб'єктом незалежної оцінки. Перелік документів обов'язкових специфічних для суб'єкта оціночної діяльності є підставою для здійснення підприємством оціночної діяльності. Документи надаються замовнику суб'єктом незалежної оцінки. Інформація про наявність та чинність кваліфікаційного свідоцтва та сертифікату оцінювача може бути перевірена на сайті Фонду державного майна України (на закладках: http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_qualif_list.php та http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_list.php)
	загальні для суб'єктів господарювання:	3		
	Статут ¹	1		
	Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи	1		
	Довідка про внесення до Єдиного Державного реєстру підприємств та організацій України	1		
	специфічні для суб'єкта оціночної діяльності:	10		
	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (виданий Фондом державного майна України)	2		
	Ліцензія на проведення певних видів робіт в області оціночної діяльності (наприклад, землеупорядочних – ліцензія видана Державним комітетом із земельних ресурсів)	2		
	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, видане Фондом державного майна України (за напрямками оцінки)	2		
	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	2		
	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (Видане державним агенством земельних ресурсів України (Держземагентством))	2		
	Додаткові:	17		
	Диплом про вищу освіту в області оцінки або диплом про додаткову професійну освіту (перепідготовку)	2		
	Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювачів (видане Фондом державного майна України)	2		
	Свідоцтво про членство у професійних оціночних організаціях	2		
	Кваліфікаційне свідоцтво провідного експерта-оцінювача (видане саморегульованими організаціями)	2		
	Міжнародні сертифікати оцінювача майна (наприклад, Сертифікат оцінювача нерухомості відповідно до європейської системи "Approved by TEGoVA")	2		
Страховий поліс	2			
Сертифікати (свідоцтва) про участь у семінарах і конференціях	1			
Свідоцтво про акредитацію підприємства при солідних організаціях	1			
Позитивні відгуки клієнтів про роботу підприємства та рекомендації	1			
Спектр послуг оцінки	Оцінка об'єктів у матеріальній формі:	7	15 б.	Інформація про спектр послуг, які має право надавати суб'єкт незалежної оцінки зазначається в Свідоцтві про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів, Кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, виданого Фондом державного майна України та Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності (згідно з вимогами Наказу ФДМУ № 479 від 14.03.2002, Наказу ФДМУ № 1594 від 09.09.2002, Наказу ФДМУ № 754 від 15.04.2004, Наказу ФДМУ № 692 від 06.04.2004) та даними веб-сайту суб'єкта оціночної діяльності
	оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості)	1		
	експертна грошова оцінка земельних ділянок	1		
	оцінка машин і обладнання	1		
	оцінка дорожніх транспортних засобів	1		
	оцінка літальних апаратів	1		
	оцінка судноплавних засобів	1		
	оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність	1		
	оцінка рухомих речей, що не становлять культурну цінність	1		
	Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв. Цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності:	3		
	оцінка цілісних майнових комплексів, паїв	1		
	оцінка цінних паперів, майнових прав	1		
	оцінка нематеріальних активів	1		
	оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності	1		
	Оцінка вартості боргів (ринкової вартості дебіторської-кредиторської заборгованості, зобов'язань за контрактом)	0,5		
	Оцінка розміру збитку або заподіяної шкоди	0,5		
	Рецензування звіту (акту оцінки) про оцінку майна	2		
Спеціалізація в галузі замовника	1			
Спеціалізація в типах майна, що виступає об'єктом оцінки	1			

¹ Сірим тоном виділена область документів, без яких суб'єкт оціночної діяльності не може надавати послуги з незалежної оцінки, за відсутності зазначених документів – співпраця є неможливою

Продовження таблиці 1

1	2	3	4	5
СПЕЦІАЛЬНІ ВИМОГИ				
ЕКОНОМІЧНІ				
Вартість послуг	Тарифна сітка за напрямками оцінки (з урахуванням вимог Наказу Фонду державного майна України "Щодо звичайної ціни послуг на виконання робіт і послуг з оцінки майна, земельних ділянок та об'єктів аукціону"):	8	10 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути звірена з інформацією, розміщеною на веб-сайті підприємства
	нижче середньоринкової вартості послуг для регіону	3		
	на рівні середньоринкової вартості послуг для регіону	8		
	вище середньоринкової вартості послуг для регіону	3		
	Гнучкі умови оплати послуг	2		
ОРГАНІЗАЦІЙНО-ТЕХНІЧНІ				
Масштаб та ділова активність суб'єкта оціночної діяльності				
Персонал	Забезпеченість фахівцями-оцінювачами	5	12 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі даних аналітичних агенств, які складають рейтинги підприємств, зокрема і оціночних. Інформація про виграні підприємством конкурси державного рівня щодо оцінки об'єктів, що перебувають у державній власності, може бути перевірена на сайті Фонду державного майна України (http://www.spfu.gov.ua) та інших інтернет-джерелах
	Загальна кількість оцінювачів:			
	кількість оцінювачів, що мають національний сертифікат (ССОД)			
	кількість оцінювачів тих, що мають міжнародну кваліфікацію			
	Наявність регіональної мережі			
Обсяг наданих послуг	Значні обсяги надання послуг з оцінки	5	5 б.	Інформацію можна перевірити за Свідоцтвом про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів
	виручка від оціночної діяльності (за рік, тИТ. грн.)			
	виручка на одного оцінювача (за рік, тИТ. грн.)			
	кількість звітів з оцінки (за рік, шт.)			
	Наявність виграних підприємством конкурсів державного рівня	2		
Досвід роботи в оціночному бізнесі	до 1 року	1	5 б.	Інформацію можна перевірити за Свідоцтвом про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів
	до 3 років	2		
	до 5 років	3		
	до 7 років	4		
	8 і більше	5		
Матеріально-технічне забезпечення	Матеріально-технічна база	1	5 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі даних, розміщених на веб-сайті підприємства, анкетування працівників підприємства
	Наявність доступу до інформаційних баз даних, ведення власних баз даних	1		
	Використання при оцінці сучасних технологій	1		
	Наявність системи контролю якості	1		
	Наявність інтернет сайту	1		
Клієнтська база оціночної компанії	Наявність постійних клієнтів	1	3 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі рекомендаційних листів та позитивних відгуків клієнтів
	Наявність великих компаній-замовників	2		
ПРОФЕСІЙНО-ЕТИЧНІ				
Рівень відповідальності				
Стахування відповідальності	Наявність договору з страхування цивільної відповідальності компанії	3	10 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути частково перевірена на сайті страхової компанії та сайтах саморегульованих організацій оцінювачів
	Наявність договору професійної відповідальності оцінювачів (ризиків професійної діяльності)	3		
	Застрахована відповідальність (тИТ.грн.)			
	величина страхового покриття професійної відповідальності оцінювачів			
	величина страхового покриття цивільної відповідальності компанії			
	Кількість страхових випадків			
	Сума страхових відшкодувань (тИТ.грн.)			
Участь у громадських організаціях	Саморегулюючі організації, в які входять оцінювачі компанії	4	6 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі періодичних видань, інформації в засобах масової інформації, даних веб-сайтів підприємств, довідкових матеріалів
	загальнодержавні	3		
	регіональні	1		
Репутація та імідж	Участь і перемога в різних тендерах або конкурсах з оцінки	2	6 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі періодичних видань, інформації в засобах масової інформації, даних веб-сайтів підприємств, довідкових матеріалів
	Участь в рейтингах оцінювачів	1		
	Документи про акредитацію при солідних організаціях (страхових компаніях, промислових групах, банках)	2		
	Відсутність судових позовів за неякісне проведення оцінки та прогарних справ за професійними питаннями у судах будь-якої юрисдикції	1		
Підвищення професійного і етичного рівня працівників	Урегульованість та дотримання виконавцем професійно-етичних норм та принципів	1	4 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі Сертифікатів (свідоцтва) про участь у семінарах і конференціях, збірників праць та матеріалів конференцій, анкетування працівників підприємства
	Наявність корпоративної культури та її дотримання	1		
	Участь працівників підприємства-виконавця в конференціях, семінарах присвячених проблемним питанням оцінки	2		
РАЗОМ			100 б.	

Таблиця 2. Запропоновані групи критеріїв, якими доцільно користуватися при виборі незалежного оцінювача – фізичної особи - підприємця (незалежного оцінювача)

Критерій	Характеристика критерію	Нормативне значення, в балах	Максимальна кількість балів	Примітка
1	2	3	4	5
ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ				
Наявність пакету документів	Обов'язкові:	12	30 б.	Перелік загальних документів для суб'єктів господарювання є підставою для проведення фізичною особою господарської діяльності та надаються замовнику оцінювачем. Наявність реєстрації і стан підприємницької діяльності замовник може перевірити на веб-сайті Державного підприємства Інформаційно-ресурсний центр (на закладці: http://www.irc.gov.ua/ua/search.html). Перелік специфічних для суб'єкта оціночної діяльності документів є підставою для здійснення фізичною особою оціночної діяльності. Документи надаються замовнику оцінювачем. Інформація про наявність та чинність кваліфікаційного свідоцтва та сертифікату оцінювача може бути перевірена на сайті Фонду державного майна України (на закладках: http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_qualif_list.php та http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_list.php). Наявність та чинність кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок на сайті Державного комітету із земельних ресурсів (на закладці: http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=107046&cat_id=65749). Достовірність членства у професійних оціночних організаціях можна відстежити на сайтах саморегульованих організацій: Українське товариство оцінювачів (УТО) (http://www.uto.com.ua/), Всеукраїнська громадська організація "Асоціація Фахівців Оцінки" (АФО) (http://afoc.com.ua/index.php/about) та ін.
	загальні для суб'єктів господарювання:	4		
	Свідоцтво про державну реєстрацію фізичної особи - підприємця ²	2		
	Довідка про внесення до Єдиного Державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців	2		
	специфічні для суб'єкта оціночної діяльності:	8		
	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (виданий Фондом державного майна України)	2		
	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, видане Фондом державного майна України (за напрямками оцінки)	2		
	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	2		
	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (Видане державним агентством земельних ресурсів України (Держземагентством))	2		
	Додаткові:	18		
	Диплом про вищу освіту в області оцінки або диплом про додаткову професійну освіту (перепідготовку)	2		
	Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача (видане Фондом державного майна України)	2		
	Свідоцтво про членство у професійних оціночних організаціях	2		
	Кваліфікаційне свідоцтво провідного експерта-оцінювача (видане саморегульованими організаціями)	2		
	Страховий поліс	2		
Міжнародні сертифікати оцінювача майна (наприклад, Сертифікат оцінювача нерухомості відповідно до європейської системи "Approved by TEGoVA")	2			
Сертифікати (свідоцтва) про участь у семінарах і конференціях	2			
Свідоцтво про акредитацію фізичної особи-підприємця при солідних організаціях	2			
Позитивні відгуки клієнтів про роботу оцінювача та рекомендації та ін.	2			
Спектр послуг оцінки	Оцінка об'єктів у матеріальній формі:	7	15 б.	Інформація про спектр послуг, які має право надавати суб'єкт незалежної оцінки зазначається в Свідоцтві про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів, Кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, виданого Фондом державного майна України та Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності (згідно з вимогами Наказу ФДМУ № 479 від 14.03.2002, Наказу ФДМУ № 1594 від 09.09.2002, Наказу ФДМУ № 754 від 15.04.2004, Наказу ФДМУ № 692 від 06.04.2004) та даними веб-сайту суб'єкта оціночної діяльності
	оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості)	1		
	експертна грошова оцінка земельних ділянок	1		
	оцінка машин і обладнання	1		
	оцінка дорожніх транспортних засобів	1		
	оцінка літальних апаратів	1		
	оцінка судноплавних засобів	1		
	оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність	1		
	оцінка рухомих речей, що не становлять культурну цінність	1		
	Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв. Цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності:	3		
	оцінка цілісних майнових комплексів, паїв	1		
	оцінка цінних паперів, майнових прав	1		
	оцінка нематеріальних активів	1		
	оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності	1		
	Оцінка вартості боргів (ринкової вартості дебіторської-кредиторської заборгованості, зобов'язань за контрактом)	0,5		
Оцінка розміру збитку або заподіяної шкоди	0,5			
Рецензування звіту (акту оцінки) про оцінку майна	2			
Спеціалізація в галузі замовника	1			
Спеціалізація в типах майна, що виступає об'єктом оцінки	1			
СПЕЦІАЛЬНІ ВИМОГИ				
ЕКОНОМІЧНІ				
Вартість послуг	Тарифна сітка за напрямками оцінки (з урахуванням вимог Наказу Фонду державного майна України "Щодо звичайної ціни послуг на виконання робіт і послуг з оцінки майна, земельних ділянок та об'єктів аукціону"):	8	10 б	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути звірена з інформацією, розміщеною на веб-сайті фізичної особи-підприємця
	нижче середньоринкової вартості послуг для регіону	3		
	на рівні середньоринкової вартості послуг для регіону	8		
	вище середньоринкової вартості послуг для регіону	3		
	Гнучкі умови оплати послуг	2		

² Сірим тоном виділена область документів, без яких суб'єкт оціночної діяльності не може надавати послуги з незалежної оцінки, за відсутності зазначених документів – співпраця є неможливою.

Продовження таблиці 2

1	2	3	4	5
ОРГАНІЗАЦІОНО-ТЕХНІЧНІ				
Масштаб та ділова активність суб'єкта оціночної діяльності			12 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі даних аналітичних агенств, які складають рейтинги підприємств, зокрема і оціночних. Інформація про виграні оцінювачем конкурси державного рівня щодо оцінки об'єктів, що перебувають у державній власності, може бути перевірена на сайті Фонду державного майна України (http://www.srfu.gov.ua) та інших інтернет-джерелах
Персонал	Забезпеченість фахівцями-оцінювачами	5		
	Наявність найманих оцінювачів			
	Загальна кількість оцінювачів:			
	кількість оцінювачів, що мають національний сертифікат (ССОД)			
Обсяг наданих послуг	кількість оцінювачів тих, що мають міжнародну кваліфікацію			
	Значні обсяги надання послуг з оцінки	5		
	виручка від оціночної діяльності (за рік, тит. грн.)			
	виручка на одного оцінювача (за рік, тит. грн.)			
Досвід роботи в оціночному бізнесі	кількість звітів з оцінки (за рік, шт.)		5 б.	Інформацію можна перевірити за Свідоцтвом про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів
	Наявність виграних фізичною особою-підприємцем конкурсів державного рівня	2		
	до 1 року	1		
	до 3 років	2		
	до 5 років	3		
Матеріально-технічне забезпечення	до 7 років	4	5 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі даних, розміщених на веб-сайті оцінювача, анкетування працівників фізичної особи-підприємця
	8 і більше	5		
	Матеріально-технічна база	1		
	Наявність доступу до інформаційних баз даних, ведення власних баз даних	1		
	Використання при оцінці сучасних технологій	1		
Клієнтська база оціночної компанії	Наявність системи контролю якості	1	3 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на основі рекомендаційних листів та позитивних відгуків клієнтів
	Наявність інтернет сайту	1		
	Наявність постійних клієнтів	1		
ПРОФЕСІЙНО-ЕТИЧНІ				
Рівень відповідальності			10 б.	Інформація надана замовнику суб'єктом незалежної оцінки може бути перевірена на сайті страхової компанії та сайтах саморегулювальних організацій оцінювачів
Стахування відповідальності	Наявність договору професійної відповідальності оцінювачів (ризиків професійної діяльності)	5		
	Застрахована відповідальність (тит. грн.)			
	величина страхового покриття професійної відповідальності оцінювачів			
	Кількість страхових випадків			
Участь у громадських організаціях	Сума страхових відшкодувань (тит. грн.)		5	
	Саморегулюючі організації, в які входять оцінювачі компанії	5		
	загальнодержавні	3		
Репутація та імідж	регіональні	2	6 б.	
	Участь і перемога в різних тендерах або конкурсах з оцінки	2		
	Участь в рейтингах оцінювачів	1		
	Документи про акредитацію при солідних організаціях (страхових компаніях, промислових групах, банках)	2		
Підвищення професійного і етичного рівня працівників	Відсутність судових позовів за неякісне проведення оцінки та прогарних справ за професійними питаннями у судах будь-якої юрисдикції	1	4 б.	
	Урегулюваність та дотримання виконавцем професійно-етичних норм та принципів	1		
	Наявність корпоративної культури та її дотримання	1		
Участь оцінювача в конференціях, семінарах присвячених проблемним питанням оцінки		2		
РАЗОМ			100 б.	

На вітчизняному ринку оціночних послуг переважають оцінювачі фізичні особи, на відміну від країн з розвинутою ринковою економікою, де більша переважна частка послуг з оцінки надається спеціалістами великих оціночних компаній або універсальних консалтингових компаніях. Незалежна оцінка, проведена спеціалістами-працівниками великих оціночних підприємств або консалтингових компаній, зазвичай

має вищу якість, характеризується широким спектром і можливістю залучення спеціалістів інших напрямів (юристів, консультантів). За даними Фонду державного майна України станом на 01.04.2010 р. зареєстровано 4143 діючих оцінювачів, з яких фізичні особи-підприємці становлять – 1760 (42,48 %) (табл. 3).

Таблиця 3. Структура суб'єктів незалежної оцінки в Україні за організаційно-правовими формами*

Організаційно-правова форма суб'єктів незалежної оцінки	Кількість, од.	Частка, %
Загальна кількість оцінювачів	4864	X
діючі	4143	100
з них, приватний підприємець	1760	42,48
товариство з обмеженою відповідальністю	1108	26,74
приватне підприємство (фірма)	733	17,69
товарна біржа	115	2,78
комунальне підприємство	105	2,53
акціонерне товариство	78	1,88
дочірнє підприємство	38	0,92
інші	206	4,97

*Джерело: [5].

Запропоновані групи критеріїв (табл. 1; 2), згруповано за двома групами: загальні та спеціальні вимоги, які, відповідно, поділяються на три підгрупи: економічні, організаційно-технічні та професійно-етичні вимоги. За кожною групою критеріїв обрано деталізовані складові критерію, проведено їх бальну оцінку залежно від вагомості критерію та запропоновано нормативне значення кожної групи критеріїв за 100-бальною шкалою.

Визначені критерії вибору оцінювачів для встановлення партнерських відносин базуються на об'єктивних показниках. Відповідність оцінювача визначеним критеріям дозволить підприємству налагодити з ним стосунки на основі об'єктивності, чесності та професіоналізму, знизити ймовірність

неякісної оцінки, що позитивно позначиться на якості й оперативності прийнятих рішень на основі Звіту про вартість майна. Це сприятиме зниженню ризиків підприємства-замовника, пов'язаних з оцінкою майна, зокрема, інформаційного ризику та ризику втраченої вигоди³.

Для прийняття управлінського рішення про вибір суб'єкта незалежної оцінки для довгострокової співпраці необхідним є отримання узагальнених даних за підсумками аналізу трьох потенційних виконавців та отримання їх рейтингу за визначеними групами критеріїв. Для визначення найбільш прийняттого оцінювача розроблено порівняльну відомість оцінки критеріїв суб'єктів незалежної оцінки (табл. 4).

Таблиця 4. Порівняльна відомість оцінки суб'єктів незалежної оцінки в розрізі груп критеріїв

Критерії	Нормативне значення, визначене замовником, бали	Кількість балів за окремим суб'єктом оціночної діяльності		
		СОД 1	СОД 2	СОД 3
ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ	45			
наявність пакету документів	30			
спектр послуг оцінки	15			
СПЕЦІАЛЬНІ ВИМОГИ	55			
Економічні	10			
вартість послуг	10			
Організаційно-технічні	25			
масштаб та ділова активність суб'єкта оціночної діяльності (персонал, обсяг наданих послуг)	12			
досвід роботи в оціночному бізнесі	5			
матеріально-технічне забезпечення	5			
клієнтська база суб'єкта незалежної оцінки	3			
Професійно-технічні	20			
рівень відповідальності (страхування відповідальності, участь у громадських організаціях)	10			
репутація та імідж	6			
підвищення професійного та етичного рівня працівників	4			
РАЗОМ	100			

За результатами проведеного аналізу обираються суб'єкт оціночної діяльності, який набрав найбільшу кількість балів. Відповідно, визнання підприємством досвіду і професіоналізму певного оцінювача, його ділової репутації є основою для налагодження з ним довгострокових партнерських стосунків, що гарантує якість отриманих послуг оцінки.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Залучення зовнішнього спеціаліста до оцінки об'єктів бухгалтерського обліку обумовлює необхідність обґрунтованого вибору такого суб'єкта – незалежного оцінювача або судового експерта (на комерційній основі), результати діяльності якого сприятимуть підвищенню повноти та достовірності бухгалтерської інформації підприємства-замовника. Розроблено порядок вибору незалежного оцінювача з виділенням ключових груп критеріїв, використання якого забезпечить налагодження довгострокових партнерських стосунків з оцінювачем, підвищення якості послуг оцінки та достовірності визначеної вартості об'єкта оцінки, що дозволить знизити рівень інформаційного ризику суб'єктів управління підприємства-замовника та інших користувачів фінансової звітності, зацікавлених в його діяльності.

Для забезпечення практичної реалізації запропонованого порядку вибору незалежного фахівця та проведення договірної політики доцільно у підприємства-замовника розробити Положення про вибір суб'єкта незалежної оцінки для довгострокової співпраці з підприємством, використання якого сприятиме підвищенню якості та достовірності інформації про вартість об'єктів бухгалтерського обліку, визначеної оцінювачем.

Список використаної літератури:

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 року № 2658-III: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2658-14>. 2. Закон України "Про судову експертизу" від 25 лютого 1994 року № 4038-XII: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=4038-12>. 3. Козодаєв М. Оценки и бизнес / М. Козодаєв, М. Пылов. – М.: ОЛМА-ПРЕСС

Инвест: Институт экономических стратегий, 2003. – 128 с. 4. Наказ Фонду державного майна України "Щодо звичайної ціни послуг на виконання робіт і послуг з оцінки майна, земельних ділянок та об'єктів аукціону" № 97 від 27.01.2010 р.: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=v0097224-10>. 5. Реєстр оцінювачів Фонду державного майна України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.spfu.gov.ua/ukr/ev_list.php?id_region=0&text=&sort_id=0&sort_asc=0.

СУПРУНОВА Ірина Валеріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фундаментальних економічних дисциплін Житомирського державного технологічного університету

Наукові інтереси:

– проблеми оцінки в бухгалтерському обліку;
– напрями гармонізації бухгалтерського обліку та системи національних рахунків;
– економічний розвиток на регіональному та національному рівнях

³ Інформаційний ризик – ймовірність понесення втрат в результаті неповноти, недостовірності, неточності, несвоечасності, неоперативності та незрозумілості інформації, на основі якої приймаються рішення керівництвом підприємства. Ризик втраченої вигоди – ймовірність отримання непрямого збитку або недоотримання прибутку, які виникають внаслідок незастосування будь-яких заходів, які поліпшують і гарантують реалізацію й існування інвестиційних об'єктів

