

Особливості оцінки цілісних майнових комплексів в Україні: історія, реалії та проблеми

У статті розглянуто розвиток оціночної діяльності в Україні та у світі, її нормативне регулювання, проблеми прозорості надання послуг з оцінки майна та формування інформаційної інфраструктури у сфері консалтингу. Запропоновано доповнення чинного законодавства необхідними визначеннями понять з оцінювання, розмежування понять оцінка для кредитування та для цілей фінансової звітності та порядок розроблення єдиної автоматизованої системи обліку виконаних робіт з незалежної оцінки цілісних майнових комплексів для забезпечення прозорості отриманих результатів, ефективного управління капіталом, інформаційної інфраструктури у сфері консалтингу.

В статье рассмотрено развитие оценочной деятельности в Украине и мире, ее нормативное регулирование, проблемы прозрачности предоставления услуг по оценке имущества и формирования информационной инфраструктуры в сфере консалтинга. Предложено дополнение действующего законодательства необходимыми определениями по оценке, разграничение понятий оценка для кредитования и для финансовой отчетности и порядок разработки единой автоматизированной системы учета выполненных работ по независимой оценке целостных имущественных комплексов для обеспечения прозрачности полученных результатов, эффективного управления капиталом, информационной инфраструктуры в сфере консалтинга.

Development of appraisal activity in Ukraine and in the world, its regulatory control, problems of transparency of property appraisal services and formation of information infrastructure in the sphere of consulting are regarded in the article. We have proposed adding necessary definitions of appraisal notions to applicable laws, differentiation of notions appraisal for crediting and for purposes of financial accounting and order of development of unified computer-assisted system of recording performed services on independent appraisal of integral property complexes for providing transparency of received results, efficient management of capital, information infrastructure in the field of consulting.

Постановка проблеми. Розвиток ринкових відносин в Україні зумовив необхідність об'єктивної оцінки майна та майнових прав, а отже нормативного регулювання оцінки в нашій державі, оскільки порушення норм професійної діяльності одним оцінювачем завдає шкоди не тільки іншим оцінювачам, а і всій професії. З метою усунення подібних си-

туацій в усьому світі постійно удосконалюється нормативна база оцінки. Оціночну діяльність в Україні регулюють закони та національні стандарти оцінки, які створюються на основі Міжнародних стандартів та затверджуються Кабінетом Міністрів України. Досить часто користувачі оціночних послуг, а також незалежні оцінювачі стикаються з тим, що вартість одного й того ж майна або майнових прав визначена різними суб'єктами оціночної діяльності в однаковий проміжок часу значно відрізняється. Цим зумовлений вибір окремими користувачами (банками, міжнародними аудиторськими компаніями) запровадження акредитації незалежних оціночних компаній, які мають хорошу репутацію. Отже, забезпечення користувача незалежних послуг від необ'єктивної оцінки майна і майнових прав та вибір клієнтом незалежного оцінювача нині є проблемним питанням.

Держава і професійна оціночна спільнота мають розробити і впровадити прозорий та дієвий механізм, який дозволить би оцінювати та контролювати якість наданих оціночних послуг.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Проблема нормативного та інформаційного забезпечення оцінки бізнесу в Україні присвятили науковій праці ряд вітчизняних вчених та практиків: О.Г. Мендрул, Ф. Пузій, І. Галкін, С. Скринько, О.І. Драпиковський, І. Іванова, Н.П. Лебідь, В.С. Ларцев, Н. Жиленко, Ю.Ф. Дехтяренко, В.В. Галасюк, С.О. Сівець, В.О. Воронін, А.М. Чіркін, Я.І. Маркус, А.Б. Огаджанян, С.О. Пузенко, а також зарубіжних – А. Г. Грязнова, Т. Коупленд, М. Міллер, Ф. Модільяні, Дж. Фрідман, Г.С. Харрісон, С.В. Валдайцев, Ю.В. Козир, О.С. Стоянова, А. Грегори, Ф.Ч. Еванс, Д.М. Бішоп, Д. Екерт, Е. Хелферт.

Враховуючи значний їх внесок у формування нормативного та інформаційного забезпечення оціночної діяльності, варто підкреслити необхідність вирішень питань гармонізації міжнародних стандартів та вітчизняних нормативних документів, створення дієвих механізмів контролю за якістю оціночних послуг, створення інформаційної інфраструктури у сфері консалтингу.

Метою статті є дослідження особливостей оцінки цілісного майнового комплексу (ЦМК) в Україні щодо нормативно-правового забезпечення прозорості та дієвості механізмів контролю за якістю оціночних послуг з боку держави, оціночної спільноти та користувачів, розкриття міжнародного досвіду, забезпеченості інформаційної інфраструктури у сфері консалтингу (наявність необхідної аналітичної інформації, яка характеризує стан бізнесу в Україні).

Виклад основного матеріалу. При економічному оцінюванні майна та майнових прав першочерговим завданням є з'ясування сутнісних ознак оцінювача.

Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки (МСО) «оцінювач» – це фахівець, який має знання, здібності та володіє досвідом, необхідними для виконання оцінки [9, с. 61]. Як професіонал оцінювач має відповідати жорстким вимогам щодо його освіти, спеціальної підготовки, компетентності і професійних навичок. Він також має дотримуватися високих моральних принципів (етичних норм) і професійних еталонів (стандартів) фахівця, який працює у сфері економіки, що пов'язана з проведенням оцінювання майна та бізнесу і складанням відповідної звітної документації.

У різних країнах становлення професії оцінювача відбувалося по-різному. У кожній з країн вироблені свої критерії і вимоги, що пред'являються до оцінювачів, але існують загальні вимоги, які пред'являються до оцінювача в усіх розвинених країнах і без відповідності яким він не може вести діяльність на ринку оцінки майна. До таких вимог відносяться: хороша репутація; відповідний ступінь у визнаному центрі навчання або еквівалентна академічна кваліфікація; адекватний досвід і компетентність в оцінці даної категорії активу та на даному ринку; знання, розуміння та вірне використання визнаних методів і процедур, що необхідні для проведення надійної оцінки; бути членом визнаного професійного національного органу; постійно протягом становлення своєї кар'єри підвищувати професійну освіту; дотримуватися всіх вимог Кодексу професійної діяльності [9]. Оцінювач майна повинен мати високий загальноосвітній рівень і достатні знання в різних галузях знань, таких як економіка, будівництво, юриспруденція, фінансова і бухгалтерська справа. Основні вимоги до претендентів на звання оцінювача в різних країнах приведені в таблиці [11].

Як свідчать данні, наведені в табл. 1, раніше всіх виникла професія у США (у 1930 році), потім у Франції (1936 рік), Німеччині (1950) і лише в 1990, 1991, 1995 роках у Польщі, Угорщині, Болгарії і Україні. В переважній більшості країн вимагається як базова освіта – вища. Середня – лише в Угорщині і вища або середня – у США, Німеччині. Освіта у сфері оцінки вимагається у всіх країнах, крім Німеччини. Щодо стажу роботи, то таких вимог немає лише у Польщі, Угорщині та Україні. Обов'язковою з деякими відмінностями є форма контролю.

Теорія і практика оцінки майна і майнових прав, а також ринкові умови постійно зазнають змін, тому для оцінювача необхідним є відстеження їх та удосконалення своїх знань. Крім базової освіти оцінювач має постійно їх поповнювати, відвідуючи курси і семінари, що проводяться громадськими організаціями оцінювачів і державними органами, добре знати поточну практику оцінки майна та майнових прав стан різних сегментів бізнесу. У зв'язку з цим на початку 80-х років професійні організації оцінювачів країн, що входять в Європейське співтовариство, почали виробляти єдині вимоги до стандартів оцінки і кваліфікації професійних оцінювачів. Такі вимоги були розроблені в рамках Європейської групи асоціацій оцінювачів – TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), що об'єднує професійні організації оцінювачів європейських країн. У Росії саморегульовані професійні організації створені на міжрегіональному і регіональному рівнях. Російське товариство оцінювачів представляє Росію в Міжнародному комітеті зі стандартів оцінки, Європейській групі асоціацій оцінювачів. У Великобританії Королівський інститут фахівців у галузі нерухомості (The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) створений в 1868 році відповідно до хартії короля Великобританії. Він об'єднує близько 100 тис. фахівців в галузі нерухомості з більш ніж 100 країн світу, приблизно 8 тис. з них є професійними оцінювачами нерухомості. У США Американське товариство оцінювачів – ASA (American Society of Appraisers – ASA) – професійна організація оцінювачів, створена в 1936 році, об'єднує понад 6 тис. фахівців у різних областях оцінки (нерухомості, бізнесу, ювелірних виробів, машин та обладнання) [12].

В Україні оцінювальна діяльність зародилася в 1991–1992 роках, що було пов'язано з переходом економіки країни до ринкових умов. Проте спочатку вона здійснювалася окремими ентузіастами, не базуючись практично ні на якій нормативно-правовій основі. Істотним поштовхом до офіційної появи професії оцінювачів і розвитку оцінювальної діяльності в Україні багато в чому сприяв початок «малої приватизації», законодавчі основи якої потребували оцінки будівель, споруд, приміщень, цілісних майнових комплексів, невеликих державних підприємств, незавершених будівництвом об'єктів і т. ін. У подальшому за приватизації великих державних підприємств (особливо з переходом до її грошової форми) з'явилася реальна потреба в незалежній

Основні вимоги до претендента на звання незалежного оцінювача

| № | Країна | Базова освіта | Стаж роботи, років | Освіта у сфері оцінки | Форма контролю | Рік виникнення професії |
|---|-----------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 1 | США | Вища середня | –5 | Курси | Екзамен | 1930 |
| 2 | Німеччина | Вища середня | 5–10 | Ні | Екзамен | 1950 |
| 3 | Франція | Вища | 3 | Курси | Екзамен та 3 роки стажування | 1936 |
| 4 | Польща | Вища | Ні | Курси | Письмовий екзамен и захист звіту | 1990 |
| 5 | Болгарія | Вища | 5 | Курси | Екзамен | 1991 |
| 6 | Угорщина | Середня | Ні | Курси | Екзамен | 1990 |
| 7 | Україна | Вища | Ні | Курси | Екзамен | 1995 |

оцінці бізнесу – діючих підприємств, пакетів акцій (часток, паїв у господарських товариствах відкритого і закритого типів, а також нематеріальних активів). Розрізненні дії оцінювачів вимагали об'єднання їх зусиль, тому в лютому 1995 року українські оцінювачі за прикладом оцінювачів інших країн об'єдналися в громадську професійну організацію «Українське товариство оцінювачів» (УТО). Його основними завданнями стали: становлення професії оцінювача в Україні; нормативне і методологічне забезпечення діяльності за оцінкою майна, майнових прав і бізнесу; сертифікація оцінювачів; встановлення міжнародних контактів. За рік діяльності УТО на його основі був створений Український інститут оцінки, що об'єднав на добровільних засадах юридичних осіб, що займаються оціночною діяльністю. Основним документом, що регламентує оціночну діяльність в Україні, стали «Норми професійної діяльності оцінювача» розроблені на основі Міжнародних стандартів оцінки і затверджені Радою товариства в квітні 1995 року.

У зв'язку з дефіцитом престижних робочих місць для фахівців в Україні поява нової професії стала Меккою для безробітних будівельників, науковців, економістів тощо. До сфери оцінки майна та майнових прав вдалися працівники різні за рівнем підготовки. Вони почали створювати оціночні фірми і «фірмочки». На оціночну діяльність звернули свої погляди аудитори, бюро технічної інвентаризації, державні проектні інститути тощо. Разом із тим «оціночний хліб» виявився не легким, тому що експертна оцінка – це складний аналітико-бухгалтерський і правовий процес. Він вимагає поєднання великих економічних знань оцінювача щодо ринкової економіки, юриспруденції, будівництва і експлуатації будівель та устаткування; досвіду у використанні інформаційних баз даних для застосування тих або інших методів і процедур оцінки; наявності правової основи для виконання цих робіт; дотримання норм професійної етики. Українське товариство оцінювачів і Український інститут оцінки як професійні організації, а також Фонд державного майна України на перших етапах як основний замовник оцінки із самого початку виявили принциповість у дотриманні всіх вимог «Норм професійної діяльності оцінювача» з питань професійної етики, термінології, методичних підходів і методів оцінки нерухомості, рухомого майна і бізнесу, складання і змісту звітів про оцінку.

До нормативних актів, якими потрібно керуватися під час оцінки майна та майнових прав, нині належать Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р., ряд постанов Кабінету Міністрів України, накази Фонду державного майна України та Міжнародні стандарти оцінювання (МСО). Кожний з цих нормативних документів відповідно визначає свої вимоги.

Так, Закон «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи

незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів.

Відповідно до цього закону практична діяльність з оцінки майна може здійснюватися виключно суб'єктами оціночної діяльності. Суб'єктами оціночної діяльності є суб'єкти господарювання, які зареєстровані в установленому законодавством порядку, як фізичні особи (суб'єкти підприємницької діяльності), так і юридичні особи 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 оціночної діяльності. Чинним законом про оцінку не розв'язані всі завдання, що, на нашу думку, потребує певних змін. Зокрема, вимагають визначення такі поняття, як внутрішній та зовнішній оцінювач.

У певній мірі закон доповнено рядом постанов КМ, до яких відносяться: постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 р. №1440; постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р. №1442; постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006 р. №1655; постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 03.10.2007 р. №1185.

Стандартами визначено окремі поняття, зокрема поняття ринкової вартості, принципи оцінки, методичні підходи та особливості проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки, вимоги до змісту звіту про оцінку майна та бізнесу, порядок його рецензування; визначено методичні підходи оцінки ринкової вартості майна та випадки і обмеження щодо застосування методичних підходів до визначення неринкових видів вартості майна; є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна та бізнесу всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення.

Крім наведених вище постанов Кабінету Міністрів України, якими затверджено стандарти, варто виділити постанову КМ України «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10.12.2003 р. №1891. Відповідно до неї оцінюються цілісні майнові комплекси, в тому числі їх необоротні та оборотні активи, індивідуально визначене майно, частки, паї, акції, в тому числі пакети акцій, об'єкти незавершеного будівництва, що не входять до складу цілісних майнових комплексів і приватизуються окремо, а також будь-яке інше майно, що належить державі або господарському товариству, в якому держава володіє часткою не менше 25% статутного капіталу. Методика застосовується для оцінки державного і комунального майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим. Методика не поширюється на оцінку вартості земельної ділянки, на якій розташовано

об'єкт приватизації (відчуження, застави, тощо), а також надр та інших складових природного середовища (за винятком прав користування ними, що оцінюються як нематеріальні активи). Згідно з Методикою визначається розмір статутного капіталу господарського товариства, початкова вартість майна у разі його продажу на конкурентних засадах, ціна майна у разі його викупу та в інших випадках. У цій Методиці визначено: основні засади оцінки майна, у тому числі майна господарських товариств, у яких держава володіє часткою не менше 25% статутного капіталу, в разі відчуження такого майна способами, визначеними законодавством, передачі його в заставу, ліквідації, у разі банкрутства та в інших випадках (крім випадків відчуження майна згідно із Законом «Про правовий режим майна Збройних сил України»); порядок застосування заходів фінансової реструктуризації під час проведення оцінки майна з метою підвищення вартості власного капіталу підприємства та запобігання його банкрутству, досягнення суспільної ефективності створення господарських товариств на базі державного та комунального майна, майна Автономної Республіки Крим.

Передбачалося розроблення п'яти національних стандартів оцінки (нині їх прийнято лише чотири).

Порівняння міжнародних та українських стандартів свідчить, що в українських стандартах на відміну від міжнародних не розмежовуються поняття «оцінка для кредитування» та «оцінка для цілей фінансової звітності». Принципова різниця між цими двома цілями оцінки полягає у різних припущеннях: оцінка для цілей кредитування проводиться з допущенням про незанятість майна, в тому числі і бізнесу; оцінка для цілей фінансової звітності, навпаки, ґрунтується на тому, що майно та бізнес будуть використовуватися так, як на момент оцінки достатньо довго в майбутньому.

Слід підкреслити, що окремі положення конкретизуються рядом наказів, які мають інструктивний характер. Серед них слід виділити два основних накази ФДМ України: «Про затвердження порядку визначення початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на конкурсах» від 23.01.2004 р. №105 визначає процедуру проведення стандартизованої оцінки пакетів акцій ВАТ, що підлягають продажу на конкурсах, крім таких, що проводяться із залученням радників, а також вимоги до форми та порядку складання звітів з оцінки пакетів акцій ВАТ; «Про затвердження Положення про порядок здійснення аналізу фінансового стану підприємств, що підлягають приватизації» від 26.01.2001 р. №49/121 розроблений з метою встановлення єдиного порядку та основних методичних засад проведення поглибленого аналізу фінансового стану підприємств.

Слід підкреслити, що при відсутності регламентації певної ситуації в оцінці майна та майнових прав в українському законодавстві треба керуватися Міжнародними стандартами оцінки (МСО). Останні постійно переглядаються, щоб відповідати тим змінам, що відбуваються в суміжних стандартах, таких як Міжнародні стандарти фінансової звітності й Міжна-

родні стандарти бухгалтерського обліку, а також рекомендаціям Базельського комітету з банківського нагляду. Особливо важливим у МСО є те, що ними введено статус зовнішнього і незалежного оцінювача [9, с. 62–63]. Зовнішній оцінювач – оцінювач, який разом з будь-якими помічниками не має ніяких матеріальних зв'язків з клієнтом або агентом, який діє від імені клієнта, або предметом оцінки. Незалежний оцінювач – оцінювач, який відповідає вимогам неупередженості, професійної об'єктивності. Внутрішній оцінювач – оцінювач, який знаходиться в трудових відносинах або з суб'єктом господарювання, якому належать активи, або з бухгалтерською фірмою, яка відповідає за ведення фінансових звітів даного суб'єкта господарювання. В Європейських стандартах оцінки (ЕСО) незалежний оцінювач – це зовнішній оцінювач, який додатково не мав стосунків до об'єкта оцінки, що передбачають оплату послуг, за винятком оплати послуг за оцінку, протягом останніх 24 місяців або в даний час, і розповів у письмовій формі про будь-яку причетність у минулому або сьогодні до об'єкта оцінки, або до зацікавлених сторін протягом останніх 24 місяців [13]. В українській нормативній базі оцінки вказаний статус є відсутнім, що в певних випадках зумовлює негативні аспекти при оцінюванні майна. Все це дозволяє заключити, що українське законодавство по регулюванню діяльності оцінювачів потребує подальшого удосконалення.

Слід підкреслити в цьому зв'язку, що якщо нині в Україні сертифіковано близько 10 тисяч оцінювачів та 5044 суб'єктів оціночної діяльності, то реально здійснює діяльність у нашій державі не більше 300 суб'єктів оціночної діяльності, а в області оцінки діючих підприємств і пакетів акцій – не більше 100.

Головною причиною такого стану стали невідповідність частини фірм до високих вимог, а також недотримання деякими фірмами норм професійної діяльності і правил етики поведінки. Проте навіть у США, де контроль за діяльністю громадських інститутів оцінки дуже жорстко регламентований, мають місце, як сказав голова Національної асоціації магістрів оцінки Дж. Хуфман, так звані наймані рушніці – оцінювачі, які говорять: «Скажіть мені, скільки вам треба, і я такі цифри поставлю в звіт» [11]. Боротьба з таким явищем є досить важким і делікатним завданням.

Посилення умов ліцензування та введення обов'язкового членства оцінювачів у саморегулюючих організаціях не має сенсу. Із спрощенням виходу на ринок суб'єктів оціночної діяльності (СОД), як правило, посилюється конкуренція, що незмінно призводить до підвищення якості і зниження цін на послуги. Тоді визначальним стане професіоналізм оцінювача, а не наявність зв'язків в державних органах. Від цього виграють усі. Держава ж не повинна створювати перешкоди у створенні та розвитку ринку оцінювання майна, але має сприяти впровадженню інформатизації та прозорості у сфері оціночних послуг. На нашу думку, введення обов'язкового членства оцінювачів у саморегулюючих організаціях має залишатися на розсуд оцінювачів. Якщо саморегулюючі організації виконуватимуть свої завдання, оцінювачі і без

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

обов'язкової вимоги будуть їх учасниками, вибравши собі саморегулюючу організацію «за інтересом». Проте нині саморегулюючі організації не виконують узятих на себе зобов'язань перед суспільством, звідси й такий низький рівень довіри і участі: не більше чверті усіх оцінювачів є членами окремих саморегулюючих організацій, та і ті не зовсім розуміють у цьому потреби. Разом із тим неякісна праця можлива за будь-якого законодавства, що переважно продиктовано ситуацією в суспільстві та економіці, чим нормативною базою, тому першочерговим є забезпечення прозорості надання послуг з оцінки майна і майнових прав.

Одним із напрямів забезпечення прозорості інформації, на нашу думку, буде створення єдиної автоматизованої системи (ЕАС) обліку виконаних робіт з незалежної оцінки цільових майнових комплексів.

Метою запровадження ЕАС є створення на основі застосування сучасних інформаційних технологій єдиного інформаційного середовища для інформаційного забезпечення ринку майна та майнових прав, ефективного оподаткування, інформаційної взаємодії з іншими автоматизованими системами, ефективного контролю за діяльністю суб'єктів оціночної діяльності, усунення недоброякісної конкуренції у сфері оцінки, убезпечення користувачів оціночних послуг від не обґрунтованої та не об'єктивної оцінки.

Функціональне призначення ЕАС полягатиме у реалізації таких функцій:

1. Створення баз даних результатів виконаних робіт з оцінки майна і майнових прав після складання Звіту з оцінки – електронну версію звіту необхідно надіслати до спеціального відділу Фонду державного майна України або органа, створеного на базі саморегулюючих оціночних організацій.

2. Надання інформаційно-аналітичних послуг користувачам системи.

3. Адміністрування баз даних, їхнього захисту і забезпечення санкціонованого доступу до них для різних категорій користувачів.

4. Підвищення оперативності та якості організаційно-управлінських рішень суб'єктами господарювання на основі застосування сучасних інформаційних технологій і методів прийняття рішень.

Отже, створення і запровадження в нашій державі ЕАС, реалізованої у середовищі сучасних інформаційних технологій, забезпечить прозорість отриманих результатів оцінки та ефективно управління капіталом, створить передумови для вдосконалення системи оподаткування, забезпечить формування інформаційної інфраструктури у сфері консалтингу.

Інформацію, яка буде зосереджена у ЕАС, зможуть використовувати підрозділи Фонду державного майна України, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування для поточного управління майном; державного моніторингу і контролю за якістю наданих оціночних послуг; розробки проектів оптимізації управління державним майном; здійснення заходів щодо раціонального використання дер-

жавного майна; прийняття рішень, щодо встановлення розміру податків і орендної плати та інше.

Користувачами інформації баз даних ЕАС будуть: підрозділи центрального апарату і місцеві органи Фонду державного майна України, профільні міністерства та відомства, Державне комунальне бюро технічної інвентаризації; власники та користувачі майна та майнових прав; органи державної влади й органи місцевого самоврядування; органи податкової адміністрації; суди та правоохоронні органи, які мають у провадженні справи, пов'язані з конкретним майном; нотаріальні контори при посвідченні угод щодо трансакцій; інші суб'єкти ринку майна та майнових прав.

Створення, запровадження та функціонування ЕАС мають ґрунтуватися, з одного боку, на врахуванні специфіки оціночної діяльності, а з іншого – на загальносистемних принципах побудови сучасних автоматизованих інформаційних систем. Крім того, мають бути враховані принципи побудови корпоративних автоматизованих систем із розподіленими базами даних і мережевими, в тому числі Інтернет, технологіями забезпечення глобального доступу.

Для реалізації вказаних функцій, на нашу думку, ЕАС повинна містити таку інформацію для звітів з незалежної оцінки бізнесу: назву суб'єкта оціночної діяльності; основні параметри бізнесу (вид економічної діяльності, наприклад сільське господарство чи машинобудування, розмір компанії, розмір власного капіталу, організаційно-правова форма і т. ін.); дату оцінки; вид вартості (ринкова інвестиційна, вартість у використанні, ліквідаційна і т. ін.); підхід до визначення вартості (порівняльний, дохідний, майновий); ставку капіталізації та ставку дисконтування; норму доходу на власний капітал та її складові; рентабельність активів та власного капіталу; розмір премії за галузевий ризик; коефіцієнт ризиковості вкладення інвестицій в; показник фондовіддачі; ринковий мультиплікатор (ринкова вартість компанії до балансової вартості власного капіталу).

Проведене дослідження в сфері оцінки майна та майнових прав дозволяє зробити такі висновки: чинне законодавство, на нашу думку, потребує певних змін. Зокрема, доповнення його такими визначеннями понять – внутрішній та зовнішній оцінювач, розмежування понять «оцінка для кредитування» та для «оцінка для цілей фінансової звітності», розроблення та впровадження прозорих механізмів контролю за якістю наданих оціночних послуг.

Потребує доповнення національних стандартів оцінки, які регламентували б оцінку культурних цінностей.

Важливою проблемою залишається забезпечення прозорості надання послуг з оцінки майна та майнових прав. Вирішенням цієї проблеми, на наш погляд, було б створення і запровадження в нашій державі ЕАС, реалізованої у середовищі сучасних інформаційних технологій, яка забезпечить прозорість отриманих результатів оцінки та ефективно управління капіталом, створить передумови для вдосконалення системи оподаткування, забезпечить формування інформаційної ін-

фраструктури у сфері консалтингу. Із запровадженням ЄАС, не об'єктивна оцінка з не об'єктивними даними, в реєстрі буде сигналом негативної репутації компанії. У користувачів оціночних послуг з'явиться можливість ознайомитися з досвідом оціночної компанії по виконанню певних видів робіт, що вплине на формування об'єктивної репутації оціночної компанії.

Висновки

Таким чином, держава та професійна оціночна спільнота створять прозорий та дієвий механізм, який дозволив би оцінювати та контролювати якість наданих оціночних послуг, а разом із тим зрівнятися у цьому питанні з провідними країнами світу, де оцінка майна здійснюється більше ніж півстоліття.

Література

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р.
2. Постанова КМ України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 р. №1440.
3. Постанова КМ України «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р. №1442.
4. Постанова КМ України «Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29.11.2006 р. №1655.

5. Постанова КМ України «Про затвердження Національного стандарту №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 03.10.2007 р. №1185.

6. Постанова КМ України «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10.12.2003 р. №1891.

7. Наказ ФДМ України «Про затвердження порядку визначення початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на конкурсах» від 23.01.2004 р. №105.

8. Наказ ФДМ України «Про затвердження Положення про порядок здійснення аналізу фінансового стану підприємств, що підлягають приватизації» від 26.01.2001 р. №49/121.

9. Міжнародні стандарти оцінки, восьме видання, 2008 / пер. З англ. С.О. Пузанка. – К.: «АртЕк», 2008. – 432 с.

10. Кодекс професійної етики Українського товариства оцінювачів, затверджений радою УТО, протокол № 46 від 12.12.2004 р. <http://www.uto.com.ua>

11. Сивець С.А. Хто виконує експертну оцінку майна і як вибрати оціночну фірму [електронний ресурс]; метод доступу: <http://www.binfo.zp.ua/articles/03.shtml>

12. Професійні організації з оцінки[електронний ресурс]; метод доступу: <http://www.rusconsult.ru>

13. Європейські стандарти оцінки електронний ресурс; метод доступу: <http://www.ocenchik.ru/documents/laws/standard/378/>

14. Чіркін А.Н. Оценке бизнеса. Вопросы теории. Курс лекцій по оценке бизнеса. – К., 2009. – 109 с.

О.М. ГРИЦЕНКО,
аспірант, Київський національний торговельно-економічний університет

Проблемні питання обліку запасів у торговельно-виробничій діяльності підприємств ресторанного господарства

У статті розглянуті проблемні питання обліку запасів у процесі здійснення торговельно-виробничої діяльності підприємств ресторанного господарства відповідно до діючої нормативно-законодавчої бази з урахуванням особливостей галузі.

В статье рассмотрены проблемные вопросы учета запасов в процессе осуществления торгово-производственной деятельности предприятий ресторанного хозяйства в соответствии с действующей нормативно-законодательной базы с учетом особенностей области.

In article the considered problem questions of the account of stocks in the course of realisation of trading – industrial activity of the enterprises of a restaurant economy according to operating standard – legislative base taking into account features of area.

Постановка проблеми. В умовах ринкової економіки рі-вень розвитку будь-якої країни характеризується передусім

наявністю в ній мережі недорогих, але якісних підприємств ресторанного господарства. Стабільна ситуація в країні забезпечує зменшення кількості безробітних громадян, а працююче населення спроможне дозволити собі відвідати ресторани, кафе, бари або просто замовити обід до офісу.

У зв'язку з вищезазначеним ресторанний бізнес як ефективна форма господарювання покликаний суттєво активізувати людський фактор, забезпечити в широких масштабах соціально орієнтовану економічну діяльність, зміцнити багатокладність національної економіки. Дана галузь підвищує добробут населення, задовольняючи потреби суспільства у споживанні їжі та напоїв, виробляючи власну продукцію та надаючи послуги, забезпечуючи і доповнюючи таким чином індустрію гостинності держави.

Також, враховуючи те, що Україна готується до чемпіонату з футболу Євро-2012, виникає необхідність не лише в організації якісного харчування та ресторанного сервісу, на-