

## ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА ДЛЯ ЦІЛЕЙ СТРАХУВАННЯ

*Робота присвячена дослідженню особливостей оцінки майна підприємств. Показано історію розвитку оціночної діяльності, проблеми практичної діяльності оцінювачів, а також окреслено сучасні тенденції розвитку цього напрямку.*

**Ключові слова:** оцінка майна, оцінювач, законодавство, форми оцінки, підходи до оцінки.

Передумови для розвитку професійної оціночної діяльності в Україні були створені з прийняттям на початку 1990-х років законів про приватизацію державного майна, таких, як Закон України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 р., Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» 19.06.1992 р. та Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» від 07.07.1992 р. [1, 2, 3]. Найбільш активно діяльність з оцінки майна стала розвиватися з 1995 року. Постановою Кабінету Міністрів України від 18 січня 1995 року № 36 [6] була прийнята перша в Україні Методика оцінки вартості майна при приватизації, що поклала початок розвитку незалежної оцінки майна (у той час експертної оцінки майна), створенню професії «оцінювач», становленню професійних асоціацій оцінювачів, розвитку інфраструктури державної оцінки. Регулювання процедур проведення оцінки майна у випадках, коли її результати приймалися, затверджувалися або погоджувалися органами приватизації, здійснював Фонд державного майна України. У ті роки таке регулювання було фактично єдиним в Україні способом державного регулювання оціночної діяльності. На вторинному ринку діяльність оцінювачів, насамперед її методичні аспекти, фактично не регулювалися. Слід, однак, зазначити, що в 1995 році першою професійною організацією оцінювачів в Україні – Українським товариством оцінювачів (УТО) – були прийняті Норми професійної діяльності оцінювачів, які стали першою спробою суспільного регулювання методичних основ професійної оціночної діяльності. Ураховуючи, що виконання цього документа було обов'язковим лише для членів УТО, діяльність решти фахівців, які не були його членами і не брали участі в оцінці державного майна, не була організаційно і методично закріплена.

Тема оцінки майнових об'єктів досліджена багатьма відомими фахівцями страхової галузі, такими, як Валдайцев С. В., Глазунов В. Н., Григорьев В. В., Грязнова А. Г., Ковальов А. П., Скринько С. Досвід та наукові надбаня цих науковців були використані при написанні нашої статті.

Метою роботи є дослідження проблем оцінки об'єктів майна промислових підприємств. Актуальність дослідження полягає в тому, що від точної та якісної оцінки об'єкта залежить якість надання страхової послуги, повне та якісне виконання зобов'язань перед страхувальником.

В умовах активного реформування відносин

власності потреба в послугах з оцінки майна, майнових прав закономірно зростає. Разом із цим, з'являються такі проблеми, як примусове відчуження майна за рішенням суду, проблеми земельної реформи, податкової застави, вирішення майнових суперечок тощо, об'єктивне вирішення яких багато в чому визначається об'єктивністю оцінки вартості.

На ринку власності активну участь у процесах оцінки беруть різні органи державної влади та місцевого самоврядування. Закономірно виникає необхідність створення єдиних основ оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні. Влітку 2001 року вищий законодавчий орган приймає Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [4], який набув чинності 7 вересня 2001 року, та Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року [5]. Цими законодавчими актами створено засади та розвинена професійна оціночна діяльність як велика, суспільно важлива ланка інфраструктури ринкової економіки України.

Необхідно зазначити, що питання ціни, вартості та оцінки майна регулюються також більш ніж 180 нормативно-правовими актами України, які постійно удосконалюються та доопрацьовуються [9].

Закони регулюють правовідносини, які виникають у процесі проведення оцінки майна та майнових прав, що належать таким суб'єктам [7, с. 12]:

- юридичним і фізичним особам – резидентам України, як на території, так і за її межами;
- юридичним і фізичним особам – нерезидентам України на території України та за її межами, якщо договір щодо такого майна або майнових прав укладається відповідно до законодавства України.

Таким чином, в Україні законодавчо закріплені єдині вимоги до процедури проведення оцінки майна та майнових прав, незалежно від форми власності і місця їх знаходження. Водночас законодавчо не встановлюється обов'язковість оцінки майна і майнових прав (за винятком випадків, викладених у статті 7 Закону [4], насамперед пов'язаних з державним та комунальним майном і необхідністю захисту суспільних інтересів). Фактично Закон гарантує право будь-якої юридичної або фізичної особи на проведення оцінки належного йому майна або майнових прав та отримання її достовірного результату, тобто гарантує надання якісної консалтингової послуги та подальше використання результатів оцінки. Загалом законодавчо встановлені механізми, які регулюють процедуру оцінки та вимоги до професійної оціночної діяльності,

спрямовані на захист прав осіб, які використовують результати оцінки.

Створені правові засади нового підходу до регулювання професійної оціночної діяльності, залучення світового досвіду та вимог щодо гармонізації законодавства України із законодавством Європейського Союзу, зокрема Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [4] передбачається:

- запровадити єдиний механізм сертифікації суб'єктів оціночної діяльності та набуття професійної кваліфікації оцінювачів, що унеможливить здійснення некваліфікованої оцінки, забезпечить дотримання міжнародних стандартів оцінки та повне виконання методичних засад її здійснення;
- об'єднати повноваження державного регулювання оціночної діяльності, що виконуються Фондом держмайна та Держкомземом з питань оцінки нерухомості, що дасть змогу ліквідувати міжвідомчі неузгодженості та запровадити єдині методичні підходи та стандарти у питаннях визначення вартості нерухомості на всіх ринках;
- запровадити обов'язковість державного контролю та контролю з боку саморегульованих організацій за достовірністю оцінки, що проводиться оцінювачами та суб'єктами оціночної діяльності, посиливши відповідальність саморегульованих організацій за якість роботи своїх членів аж до позбавлення статусу саморегульованої організації за невиконання вимог закону;
- враховуючи те, що держава знімає з себе частину регуляторних функцій та передає їх саморегульованим організаціям, обов'язковою умовою, визначеною у Законі про оцінку, встановити, що право працювати на ринку оцінки буде надаватися винятково оцінювачу-професіоналу, який є учасником однієї з саморегульованих організацій професійних оцінювачів;
- встановити вимоги щодо визнання статусу саморегульованої організації такі, які не обмежують їх кількість;
- визначити у новій редакції Закону про оцінку об'єктом регулювання – професійного оцінювача;
- передбачити в Законі про оцінку, що професійний оцінювач, який буде здійснювати практичну оціночну діяльність, зобов'язаний бути членом однієї із саморегульованих організацій оцінювачів. Ринок професійної оцінки регулюється державою, яка захищає права споживачів та гарантує належну якість оціночних послуг;
- вважати виключення оцінювача зі складу саморегульованої організації припиненням його доступу до ринку оцінки. Повторний доступ на цей ринок передбачити лише через певний проміжок часу. Суперечки з цього питання вирішувати в судовому порядку;
- посилити контроль за діяльністю саморегульованих організацій шляхом визначення періодичності планових перевірок, проведення регулятором комплексних перевірок саморегульованих організацій;
- розробити спільно механізм позбавлення прав саморегульованих організацій, суперечки з цього питання вирішувати в судовому порядку;
- встановити чіткі вимоги до переліку інформації, яка

повинна подаватися саморегульованими організаціями стосовно своєї діяльності та діяльності своїх членів;

- удосконалити систему контролю за якістю звітів про оцінку та актів оцінки шляхом запровадження їх державної експертизи у разі, якщо приймається майнове рішення органами державної влади;
- запровадити повною мірою міжнародний досвід професійної підготовки та підвищення кваліфікації оцінювачів з обов'язковим залученням саморегульованих організацій оцінювачів, навчальних організацій за безпосереднім спрямуванням та контролем з боку Наглядової ради з питань оціночної діяльності.

У практиці оцінки майна підприємства виникає завдання, коли потрібно виконати оцінку для цілей майнового страхування. Ця мета оцінки викликає певну специфіку у виборі виду вартості, підходів і методів оцінки.

З принципів майнового страхування зазначимо два головних: принцип реальної оцінки страхової суми за договором і принцип відшкодування збитку. Перший принцип визначає те, що страхова сума за договором страхування не може перевищувати дійсної вартості майна на момент укладення договору, тим самим виключається можливість незаконного збагачення страховальника через механізм страхування. Другий принцип вимагає, щоб страховальник після настання страхового випадку був поставлений у таке ж фінансове становище, в якому він знаходився безпосередньо до цього випадку. Збиток відшкодується у фактично доведеному розмірі та в межах страхової суми. Страховою сумою є визначена договором страхування або встановлена законом грошова сума, у межах якої страховик несе страхову відповідальність за договором і за якою встановлюються розміри страхового внеску і страхової виплати. Максимальний розмір страхової суми визначається вартістю страхового інтересу, яка збігається з вартістю відшкодування майна в тому стані, у якому воно знаходиться на момент страхування. Граничним рівнем для страхової суми служить страхова вартість майна.

Поняття страхової вартості належить до спеціальних видів вартості і потребує додаткового роз'яснення. Орієнтиром для страхової вартості слугує ринкова вартість об'єкта в тому стані, в якому він знаходиться в момент укладання договору. На практиці, стосовно нерухомості, виробничого і офісного обладнання страховики в якості страхової вартості використовують або залишкову (з урахуванням нарахованої амортизації) балансову вартість за даними бухгалтерського обліку, або розрахункову залишкову (з урахуванням зносу) ринкову вартість.

При страхуванні припускають якусь ймовірність страхового випадку. Під страховим випадком розуміють вчинення події, передбаченої договором страхування або законом, з настанням якої виникає обов'язок страховика зробити страхову виплату страховальнику. До страхових випадків належать стихійні лиха, пожежі, аварії, вибухи та інші надзвичайні події. Для деяких видів машин актуальні також випадки крадіжки, пограбування і викрадення. При настанні страхового випадку страховик виплачує страховальникові страхове відшкодування. Страхове відшкодування не може перевищувати розміру оціненого прямого збитку застрахованому майну в межах страхової суми. Крім того, страхове відшкодування залежить від

передбаченого договором методу страхування (повного, пропорційного, з франшизою і т. д.). Таким чином, практично всі параметри страхування майна залежать від того, наскільки правильно оцінена ринкова вартість майна на момент укладання договору. До послуг оцінювача може звертатися як страховик, так і страхувальник. При цьому завданням оцінки може бути визначення як страхової вартості, так і страхового відшкодування. Приступаючи до оцінки, оцінювач повинен найуважнішим чином вивчити укладений договір страхування. При цьому необхідно з'ясувати умови страхування, строки дії договору і елементи, які схильні до ризиків (наприклад, елементи не враховуватися фундаменти машин, деякі комунікації і т. д.). Приступаючи до визначення залишкової ринкової вартості для цілей страхування, необхідно з'ясувати ознаки цієї вартості. У роботі проф. Ковальова О. П. [6, с. 32] виокремлено три ознаки ринкової вартості: дата оцінки, місце розташування об'єкта оцінки та стан готовності об'єкта оцінки до тих чи інших дій. Зазначені ознаки мають бути чітко визначені, оскільки від їх значення залежить підсумковий результат оцінки. У практиці оцінки майна підприємств стикаються з так званими неузгодженостями за перерахованими вище ознаками.

Неузгодженість виникає тоді, коли реальний стан об'єкта, який оцінювач може спостерігати і фіксувати, не збігається з тим станом об'єкта, в якому хочуть отримати оцінку його вартості. Розглянемо ознаки, коли визначають вартість для цілей страхування, і з'ясуємо, які при цьому можуть бути неузгодженості.

*Дата оцінки.* При страхуванні зацікавлення викликає вартість об'єкта на момент, що безпосередньо передуює страховому випадку. Однак цей момент невідомий, тому часто визначають вартість на момент укладання договору. Однак, якщо договір досить тривалий і в період часу від моменту укладення договору до моменту страхового випадку відбудеться значна зміна вартості, наприклад, під впливом інфляції, то в договорі має бути обговорений і обґрунтований спосіб індексації вартості на період дії договору.

*Місце розташування об'єкта оцінки.* Страхове покриття поширюється винятково на місце страхування, зазначене в договорі. Рухоме майно вважається застрахованим у тих приміщеннях, які вказані в договорі страхування, а також за згодою сторін, в межах обумовленої території. Якщо застраховане майно видаляється з місця страхування, то страховий захист припиняється, крім тих випадків, коли майно застраховане на час проведення експериментальних і дослідних робіт або експонування на виставках.

Стан готовності об'єкта до виконання певних дій. Оцінювана машина або одиниця устаткування може знаходитися в стані готовності або до функціонування, або до продажу, або до утилізації, або до ремонту і т. д. Найчастіше вона становить об'єкт майна, який встановлений, підключений до комунікацій і підготовлений до експлуатації в певному місці на підприємстві. Фактор стану готовності оцінюваного об'єкта має великий вплив на результати оцінки вартості. Тому в завданні на оцінку ринкової вартості повинно бути чітко зазначено стан готовності кожного об'єкта.

При оцінці для цілей страхування об'єкт повинен оцінюватися за тим станом готовності, у якому він

перебував на момент укладення договору, хоча за час від моменту укладення договору до моменту страхового випадку стан готовності об'єкта може змінитися. Наприклад, протягом цього часу об'єкт зі стану готовності до функціонування може перейти в стан готовності до зберігання або до іншого стану. І ці зміни стану можуть також стати предметом суперечки між страховиком і страхувальником при оформленні страхового відшкодування.

Уточнення ринкової вартості об'єкта у зв'язку з фактом його страхування може відбуватися у наступних двох ситуаціях. Перша ситуація: настав страховий випадок. Відповідаючи на питання про те, правильно чи неправильно була визначена страхова вартість, оцінювачу доведеться робити оцінку, маючи справу з неузгодженістю з реальним станом об'єкта на момент його експертизи: і за часом, і за станом готовності. Друга ситуація: страховий випадок не настав, а сумнів викликає розмір страхових платежів. У такому випадку спостерігається неузгодженість з реальністю здебільшого за часом: оцінюємо вартість сьогодні, але за станом на момент часу в минулому, тобто тоді, коли укладався договір страхування [10].

Для визначення страхової вартості та страхового відшкодування при страхуванні майна підприємств зазвичай застосовують методи витратного та порівняльного підходів. Для майнових комплексів можуть застосовуватися також методи дохідного підходу. Послідовність оціночних робіт при визначенні ринкової вартості об'єкта за місцем використання із застосуванням трьох підходів показана на рис. 1. [8, с. 56].

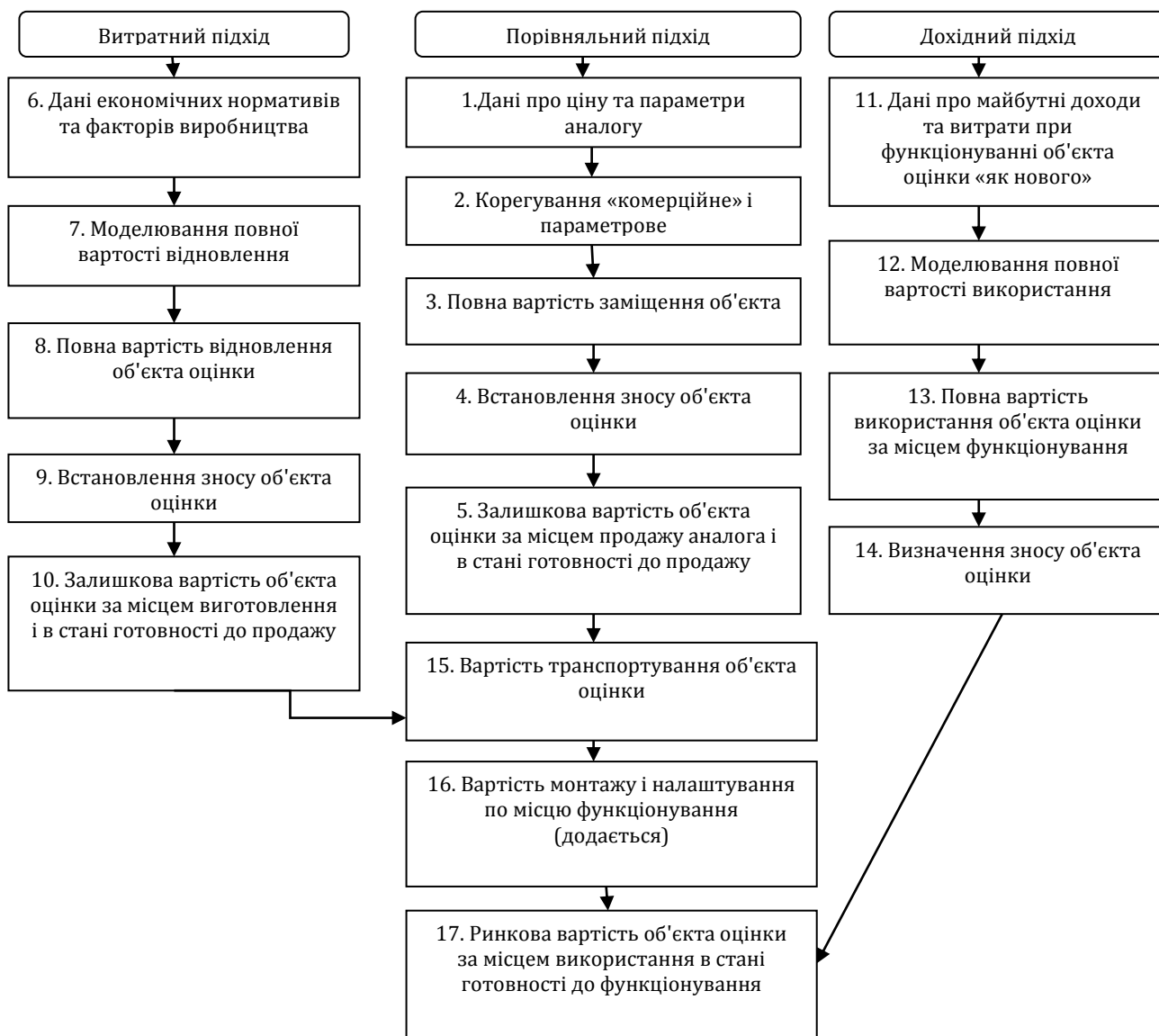
Що стосується витратного підходу, то тут можуть бути деякі відмінності в порядку виконання оціночних процедур. Якщо використовуються методи, що спираються на розрахунок витрат (поелементний, однорідного об'єкта та ін.), то послідовність така, як показано на рис. 1. Якщо використовується метод індексації первісної вартості, то після кроку 10 виходимо відразу на ринкову вартість за місцем використання (крок 17).

На наш погляд, особливість визначення ринкової вартості об'єкта майна підприємства для цілей страхування полягає ще в тому, що для більш суворого обліку страхового інтересу страхувальника слід оцінювати вартість в умовах швидкої покупки, тобто з деякою надбавкою до звичайної величини ринкової вартості. Це пов'язано з тим, що зазвичай страхується те майно, яке активно використовується страхувальником, і при настанні страхового випадку страхувальник буде намагатися знайти заміну в стислі терміни, тобто з певною переплатою до звичайної ціни.

Отже, питання оцінки об'єктів майна підприємства дуже важливе та безперечно має певні особливості. Підсумовуючи вищесказане, можемо виокремити найголовніші:

- законодавство максимально сприяє оціночній діяльності в Україні, свідченням чому є постійне оновлення законодавчих актів;
- виділяються основні принципи оцінки майнового страхування: принцип реальної оцінки страхової суми за договором і принцип відшкодування збитку;
- існування у практиці оцінки майна підприємств неузгодженостей за наступними ознаками: дата оцінки, місце розташування об'єкта оцінки та стан готовності об'єкта оцінки до тих чи інших дій;

- основними підходами при оцінці об'єктів майна підприємства є: витратний, порівняльний та дохідний.



**Рис. 1. Послідовність оціночних робіт при визначенні ринкової вартості об'єкта за місцем використання із застосуванням трьох підходів для цілей страхування.**

### Список літератури

1. Про приватизацію державного майна : закон України від 04.03.1992 р.
2. Про приватизацію державного житлового фонду : закон України 19.06.1992 р.
3. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) : закон України від 07.07.1992 р.
4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні Закон України від 7 вересня 2001 року.
5. Про затвердження методики оцінки вартості об'єктів приватизації : постанова Кабінету Міністрів України від 18 січня 1995 року № 36.
6. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов / А. П. Ковалев. – М. : Финстатинформ, 1997. – 175 с.
7. Скрынько С. Оценка имущества и имущественных прав / С. Скрынько. – К. : ООО «УКЦ «Эксперт-Л», СПДЦудзиневич, 2007. – 746 с.
8. Шинкаренко И. Э. Андеррайтинг в имущественном страховании : методическое пособие / И. Э. Шинкаренко. – М.; «Регламент», 2008. -124 с.
9. <http://news.finance.ua> – стаття юриста з податкового права Київського офісу ЮФ "Халас та Партнери" Л. Пархоменко від 15.06.2012 р.
10. <http://bankr-rus.ru> – Оценка имущества предприятия, находящегося в стадии банкротства, Л. Серебренников, 29.09.2009 р.

---

## РЕЗЮМЕ

*Величко Евгений*

### **Особенности оценки рыночной стоимости имущества предприятия для целей страхования**

Данная работа посвящена исследованию особенностей оценки имущества предприятий. Показана история развития оценочной деятельности, проблемы практической деятельности оценщиков, а также приведены современные тенденции развития данного направления.

## RESUME

*Yevgenii Velychko*

### **Features of assessing of the market value of the business property for insurance purposes**

This paper deals with the features of the property valuation of the companies. It shows the history of the development of assessment activities, problems of practice of assessors and modern trends in this direction.

*Стаття надійшла до редакції 01.03.2013 р.*