

Стажування як процес ефективної підготовки сертифікованих оцінювачів

Розглядаються питання вдосконалення процесу стажування, як важливого етапу підготовки сертифікованих оцінювачів. Навчання оцінювачів в Україні складається з тритижневого курсу базової підготовки, стажування протягом одного року та здачі кваліфікаційного іспиту [3]. При цьому базова освіта може бути будь-якою вищою на рівні бакалавра.

Павло БАРАНОВ

*директор ВП «Центр-Персонал»,
к. е. н., сертифікований оцінювач,
м. Харків*

Традиційно стажування майбутнього оцінювача полягає в підготовці до здачі іспиту для одержання сертифіката на право займатися самостійною професійною оціночною діяльністю [4]. Передбачається, що сертифікований оцінювач, одержавши теоретичну підготовку на курсах і практичну підготовку у процесі стажування за напрямом «Оцінка об'єктів у матеріальній формі», повинен уміти оцінювати вартість у грошовому виразі будь-яких матеріальних об'єктів рухомого і нерухомого майна. Сутність проблеми полягає в тому, що за традиційного підходу до стажування, як до етапу підготовки до здачі іспиту, неможливо підготувати стажиста до самостійної оціночної діяльності. Діяльність оцінювача пов'язана з різними видами об'єктів оцінки. Будь-які види нерухомого й рухомого майна й майнових прав на них оцінювачеві доводиться оцінювати в грошовому виразі. Таким об'єктом часто може бути об'єкт, про який в оцінювача відсутня будь-яка уява. Наприклад, оцінювачеві з базовою вищою гуманітарною освітою необхідно оцінити ринкову вартість технологічного устаткування – скрубера в коксохімічному виробництві. Крім того, оцінюється не лише вартість об'єкта, а вартість прав на об'єкт. Це означає, що оцінювач має володіти певними юридичними знаннями.

Повноправним оцінювач визнається після дворічного стажу самостійної роботи як сертифікований оцінювач (отримання права на керівництво стажуванням, рецензування звітів про оцінку). У проекті нової редакції

закону про оцінчну діяльність [5] об'єктивно пропонується збільшити цей період до 5 років.

В оцінчій практиці виникають ситуації, коли оцінювачеві доводиться оцінювати «незручні» об'єкти на початковому етапі нового виду діяльності. Традиційний підхід до стажування, спрямований на підготовку до здачі сертифікаційного іспиту, не дозволяє це зробити. Слід визначити мету проведення стажування: чи скласти іспит і отримати кваліфікаційний сертифікат, чи бути фахівцем, готовим до самостійної оціночної діяльності. У першому випадку під час іспиту необхідні чіткі відповіді на екзаменаційні питання й оформлення звіту у суворій відповідності із нормативними вимогами, який стажист має захистити перед екзаменаційною комісією. У другому випадку – формування й розвиток навичок самостійної оціночної діяльності, зокрема вміння критично сприймати й аналізувати нормативну, довідкову та іншу інформацію, яку буде використовувати оцінювач під час самостійної діяльності. Виходячи з перерахованого, метою стажування є максимальний рівень підготовки стажиста-оцінювача до самостійної діяльності з урахуванням складності й різноманіття оцінюваних об'єктів. *У рамках поставленої мети розглянемо задачі, які повинні вирішуватися в процесі стажування, а саме:*

- аналіз існуючого вітчизняного й закордонного досвіду проведення стажування;
- систематизація та аналіз способів якісного й кількісного (вартісного) оцінювання різних об'єктів;
- використання математичних методів в оцінчій діяльності;

- ▶ використання ідеї мозкового штурму при оцінці особливих об'єктів, які мають ускладнення під час ідентифікації і оцінки вартості;
- ▶ аналіз загальних способів (підходів) порівняння оцінюваних об'єктів з базовими об'єктами й об'єктами-аналогами;
- ▶ критичне осмислення окремих положень і дефініцій, викладених у нормативних (законодавчих) актах;
- ▶ аналіз способів взаємодії оцінювача з фахівцями суміжних галузей знань;
- ▶ удосконалення плану семінарських занять зі стажистами з урахуванням нормативних вимог, прийнятої цільової установки та індивідуального підходу;
- ▶ особливості роботи над навчальними звітами з оцінки майна й майнових прав;
- ▶ розробка інформаційного диска і створення автоматизованого робочого місця (АРМ) для конкретних оцінюваних об'єктів;
- ▶ аналіз процедури участі стажистів у виконанні звітів і отриманні навичок щодо їх оформлення;
- ▶ теоретична підготовка до сертифікаційного іспиту у ході стажування.

Розглянемо тезово кожну із окреслених задач.

○ Аналіз досвіду проведення стажування оцінювачів в Україні й за кордоном показав, що майже відсутні дослідження, пов'язані з теорією й практикою стажування, як однією з важливих форм підготовки фахівців. По суті, базовий курс у комбінації зі стажуванням спрямований на здобуття нової спеціальності – оцінювача. Такий вид стажування використовується під час навчання судових експертів, аудиторів, оцінювачів тощо. Проте слід урахувати, що стажування судових експертів і аудиторів проводиться у разі наявності обов'язкової базової освіти за напрямом нового виду діяльності. Для отримання сертифіката оцінювача не має значення фах базової вищої освіти. Головна мета пропонованої системи проведення стажування полягає не тільки й не стільки в підготовці до здачі іспиту, а у досягненні максимального рівня підготовки до самостійної роботи.

○ Семінарські заняття зі стажистами слід починати з розгляду загальної процедури проведення незалежної експертної оцінки, яку можна уявити як якісний аналіз чинників, що впливають на вартість, і обґрунтований їх перехід до кількісної оцінки. Якісний аналіз полягає в систематизації й класифікації оцінюваного об'єкта, тобто віднесенні об'єкта до певного типу, що дає можливість виконати його ідентифікацію, а також у виявленні істотних чинників, що впливають на його вартість. Кількісний аналіз виявлених чинників полягає у визначенні грошового виразу впливу кожного з чинників на вартість. Автор пропонує аналітичну таблицю, що дає змогу систематизувати інформацію про об'єкт і процес його оцінки у вигляді 8 блоків. «Прокручування» по всіх блоках таблиці для різних об'єктів, особливо для таких, що рідко зустрічаються, допоможе комплексно підійти до оцінки нового об'єкта й розвинути навички системного аналізу оціночного процесу. Чотири блоки по вертикалі А характеризують властивості самого об'єкта, які відображують чинники, що впливають на його вартість. Чотири блоки Б характеризують дії, спрямовані на виконання процесу оцінки. Доцільність використання на-

веденої системної таблиці вбачається і на стадії стажування для розуміння суті оціночного процесу, і на стадії практичної діяльності, особливо на етапах переддоговірному та роботи з початковою інформацією. При розгляді блоку загальних даних А1 оцінювач визначає мету й стратегію оцінки. У блоці Б1 формується інформаційна база у вигляді автоматизованого робочого місця (АРМ) з оцінки об'єкта, що розглядається. Блок А2 спрямований на ідентифікацію оцінюваного об'єкта, виявлення всіх істотних чинників, що впливають на оцінку. Блок Б2 спрямований на аналіз методичної бази, необхідної для здійснення оціночного процесу. У блоці А3 розглядаються питання аналізу ринку. У блоці А4 проводиться аналіз найбільш ефективного використання об'єкта, що розглядається. У блоці Б3 розміщені питання узгодження результатів оцінки, отриманих на підставі різних підходів. У блоці Б4 наведено всі прийняті допущення і обмеження при здійсненні процесу оцінки.

○ Важливим елементом обґрунтування оціночних процедур є використання математичних методів. Розгляд доступних для розуміння оцінювачем основ математичних знань в області фінансової математики, математичної статистики і теорії ймовірностей, матричної алгебри, теорії рядів дасть можливість оцінювачеві більш обґрунтовано проводити перехід від якісного аналізу до кількісної грошової оцінки. При проведенні занять слід звернути увагу на слабку математичну підготовку майбутніх оцінювачів.

○ Одним із способів виявлення чинників, що впливають на вартість об'єкта після його ідентифікації, систематизації та класифікації, є метод мозкового штурму. Сутність методу в оціночній діяльності полягає у проведенні двох етапів: генерації ідеї (виявленні оціночних чинників) і аналітичному (аналіз дотримання формально-логічних правил). Перевагою за такого підходу є те, що оцінювач після процедури стає більш підготовленим до пошуку потрібної інформації та її опрацювання в рамках поставленої мети.

○ Аналіз способів переходу від якісного аналізу до кількісного показав, що за будь-якого методичного підходу якісний аналіз полягає у порівнянні оціночних показників, що характеризують оцінюваний об'єкт з базовими об'єктами і об'єктами-аналогами. У витратному підході параметри оцінюваного об'єкта порівнюються з параметрами об'єкта, що є новим. У цьому випадку порівняльним параметром є чинник знецінювання (знос). У порівняльному підході порівнюються параметри оцінюваного об'єкта з об'єктами порівняння. У дохідному підході – величини щорічного доходу оцінюваного об'єкта з доходами об'єктів-аналогів, тобто за кожного підходу потрібно вирішувати питання методики переходу якісних показників порівнюваних варіантів (об'єктів) до оцінюваного. Такими підходами можуть бути: нормативний, статистичний, калькуляційний, експертний. Орієнтуючись у способах переходу від якісного опису до кількісного виразу, оцінювач зможе обґрунтовано здійснювати одну з найбільш складних оціночних процедур при використанні кожного з методичних підходів.

○ Важливим елементом запропонованої концепції стажування оцінювачів є отримання навичок критичного осмислення окремих положень і дефініцій, викладених у нормативних (законодавчих) актах, а також критичний аналіз виконаних звітів про оцінку

Оцінка об'єкта в матеріальній формі						
А. Блоки даних про об'єкт			Б. Блоки даних про процес оцінки			
1	Загальні дані		Нормативна і інформаційна база			
	Мета і стратегія оцінки		Нормативні джерела прями			
	Дата оцінки і строк її дії		Нормативні джерела непрямі			
	База оцінки <i>(підкреслити)</i>	ринкова, неринкова	Довідкова література, роз'яснення			
	Вид вартості <i>(дописати)</i>	неринкова <i>(яка?)</i>	Навчально-методична література			
	Вид оцінки <i>(за кількістю об'єктів)</i>	індивідуальна, групова, масова	Наукова література, у т. ч. статті, тези			
	Власність і оцінювані права	державна, комунальна, приватна	Інформація від замовника обов'язкова	правовстановлююча, реєстраційна		
Обмеження в правах	відсутні, під арештом, у заставі, у користуванні	Інформація від замовника <i>(факультативна)</i>	акти технічного стану, дані про ремонт			
2	Ідентифікація об'єкта і прав на нього		Аналіз методики оцінки			
	Найменування (марка) і призначення		Методичні підходи	витратний	порівняльний	капіталізація доходу
	Габарити <i>(об'ємно-планувальна характеристика)</i>		Принципи	корисності, заміщення	заміщення, внеску	очікування, НЗІ
	Технічна характеристика в цілому і за елементами		Методи	відновлення, заміщення		непряма і пряма капіталізація
	Умови експлуатації	нормальна, інтенсивна, обмежена				
	Ремонти, реконструкції і строки їх проведення		Оціночні процедури			
Особливі умови						
3	Дані про ринок		Погодження результатів			
	Конкурентність ринку	вільний, обмежений, монопольний	Ступінь узгодженості результатів оцінки		висока, розбіжності незначні (значні)	
	Інформація про аналоги продажів	необмежена, обмежена, відсутня	Чинники, що впливають на висновки під час узгодження		принципи оцінки, ступінь достовірності підходів	
	Достовірність інформації про ринок	абсолютна, висока, середня, низька	Спосіб узгодження		зважений, перевага	
	Оцінка привабливості	переваги та недоліки	Особливі умови			
4	Варіанти використання об'єкта		Допущення й обмеження			
	Існуючі		За інформацією замовника			
	Альтернативні <i>(фізично здійсненні, вирішувані, фінансово доступні)</i>		За ринковою інформацією			
	Аналіз найбільш ефективного використання <i>(підкреслити)</i>	описовий, кваліметричний, економічний	За результатами обстеження			
	Затрати на зміни використання	відсутня, низька, середня, висока	За використанням результатів			
Найбільш ефективне використання		При переході від якості до кількості				

(див. публікації автора в [6] і [7]). Оцінювач має чітко дотримувати вимоги законодавчих актів, проте практика оціночної діяльності свідчить, що у багатьох правових документах існують протиріччя, які найчастіше позначаються на результатах оцінки. Отже, необхідно розглядати на семінарських заняттях такі випадки й обговорювати способи вирішення проблемних питань.

○ У ряді випадків оцінювачеві доводиться стикатися із об'єктами, які призводять до складнощів під час ідентифікації, оцінки технічного стану тощо. У таких випадках слід звертатися за допомогою до фахівців, і стажистові необхідно одержати навички взаємодії з ними, зокрема, вміти ставити чіткі запитання фахівцям.

○ Під час складання плану семінарських занять зі стажистами необхідно максимально поєднувати теоретичний матеріал щодо вирішення актуальних проблем з практичними завданнями і проведенням окремих оціночних процедур. При цьому важливо, аби навчальний матеріал адекватно сприймався аудиторією. План занять повинен мати динамічний характер і гнучко корегуватися з потребами аудиторії загалом і кожного стажиста окремо. Ураховуючи високий рівень складності й відповідальності діяльності оцінювача, у план семінарських занять необхідно включати правові і психологічні аспекти взаємодії оцінювачів із замовником, контролюючими та правоохоронними органами.

○ Щодо особливостей складання навчальних звітів з оцінки майна й майнових прав з розподілом їх на ті, які подають на сертифікаційний іспит, і ті, які є навчальними. Доцільно розглядати у навчальних звітах об'єкт із різними можливими цілями використання. Це дасть можливість оцінювачеві вивчити більшу кількість варіантів оцінки й аналізувати вплив мети оцінки на її кінцевий результат.

○ Кожного стажиста необхідно забезпечити інформаційним диском, який може бути основою створення АРМ для конкретних оцінюваних об'єктів. І, головне, необхідно підготувати стажиста до самостійного створення й поповнення електронної інформаційної бази.

○ У ході занять, пов'язаних із процедурою участі стажистів у виконанні звітів і отриманні навичок щодо їх оформлення, особливу увагу слід приділяти критичному аналізу складених звітів і активній участі у написанні звітів на всіх етапах проведення оцінки від переддоговірного до оформлення і захисту звіту.

○ Слід приділяти особливу увагу складанню навчальних звітів. На відміну від реальних звітів, у навчальних слід розглядати оцінюваний об'єкт для різних цілей, що дасть змогу розширити потенціал оцінювача в самостійній оціночній діяльності. Такий навчальний звіт не має бути поданий для розгляду екзаменаційній комісії, оскільки екзаменаційна комісія, як правило, оцінює звіт як максимально наближений до реального, а значить складений з певною метою.

Ураховуючи викладене слід підкреслити основну тезу, що стажування має бути спрямоване не на «натаскування» для здачі сертифікаційного іспиту, а на досягнення професійного рівня у самостійній оціночній діяльності.

Наведені положення знайшли своє відображення і впроваджуються під час проведення стажування в оціночній фірмі «Центр-Персонал», м. Харків.

Висновки і пропозиції.

1. Концепція й цільова установка процесу підготовки оцінювачів під час проведення стажування мають бути спрямовані на досягнення максимального рівня професійної компетенції майбутнього оцінювача.
2. Логіка проведення семінарських занять у процесі стажування повинна будуватися від загального до окремого: від загальних підходів до ідентифікації оцінюваних об'єктів і аналізу засад оціночної діяльності (принципів, методичних підходів, методів і оціночних процедур) до окремих особливостей оцінки конкретних оцінюваних об'єктів.
3. Для формування навичок критичного осмислення інформаційної бази, у тому числі нормативної, у план семінарських занять необхідно включати критичний аналіз вихідної інформації, у тому числі й нормативної.
4. До процесу стажування необхідно включати заняття, пов'язані з ідентифікацією об'єктів, що рідко зустрічаються, з моделюванням і відпрацюванням алгоритмів взаємодії оцінювача з фахівцями, із проведенням об'єкта оцінки за запропонованою системною таблицею.
5. До програми підготовки слід включати правові й психологічні аспекти взаємодії оцінювача із замовником, а також з контролюючими й правоохоронними органами.
6. Ураховуючи важливість складання навчального звіту, вбачається доцільним під час складання такого звіту передбачити різні варіанти цілей оцінки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». – [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» /Затв. постановою КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440. – [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
3. Положення про порядок стажування фізичних осіб для отримання кваліфікаційного свідоцтва оцінювача /Затв. наказом ФДМУ 30.10.2001 №1996, із змінами. – [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0956-01>.
4. Положення про порядок роботи Екзаменаційної комісії /Затв. наказом ФДМУ 13.11.2002 № 1997, із змінами. – [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0925-02>.
5. Проект Закону України «Про внесення змін до законодавства про оцінку майна та професійну оціночну діяльність в Україні». – [Електронний ресурс] – режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/documents/96.html>.
6. Баранов П. Ю. Проблемні питання застосування Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2005. – № 11. – С. 12 – 17.
7. Баранов П. Ю. Проблемні питання застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» // Держ. інформ. бюл. про приватиз. – 2006. – № 3. – С. 30 – 35.