

К.е.н. Малашевська О.А.,

Юрченко Г.В.

Національний університет біоресурсів і природокористування України,

Україна

Історія розвитку оціночної діяльності в Україні

Оцінка об'єктів нерухомості на території сучасної України має давню історію, однак як наукова дисципліна і професійна діяльність оцінка почала формуватися лише в 19 столітті, в час становлення товарно-грошових відносин. Продаж і купівля земельних ділянок, передача їх під заставу, стягування орендної плати і податків потребували як можна більш точного визначення вартості. Саме на цей період припадає становлення нової науки – оціночної статистики, предметом якого є земля і інше нерухоме майно, а задача полягає у встановленні закономірностей, у відповідності до яких формується їх цінність.

Оцінка як вид професійної діяльності в Україні в кінці 19 століття була на рівні, якого Європа і Америка досягли тільки в шестидесятих – семидесятих роках 20 століття. Професія оцінювача існувала на Русі з часів Катерини Великої. Олександром III був підписаний «Закон про оцінку».

1870 р. «Городское положение» вповноважило міську владу проводити оцінку для визначення податку на нерухомість, 8 червня 1983 року уряд Росії видав закон про переоцінку всіх видів майна в 34-х губерніях. Одночасно були затверджені «Правила оценки недвижимых имуществ», а у 1899 році був прийнятий новий закон про оцінку нерухомого майна. Були розроблені інструкції «по оценке недвижимых имуществ» і «методи описания и выработки норм доходности при оценке» на вищому експертному рівні. Найбільш значущою оцінюваною роботою даного періоду за думкою проф. А. Русова, була оцінка міського нерухомого майна Харкова, що була зроблена ще в 1892-1893 рр. Фактично вона визначила весь подальший розвиток методології міської нерухомості в дореволюційній Росії.

В СРСР протягом семидесяти років професії «оцінювач» не існувало. Протягом довгого часу оціночна діяльність в Радянському Союзі були позбавлена якого-небудь сенсу. Вартість будь-якого об'єкта нерухомості встановлювалась державою раз і назавжди. Як правило, вартість визначалась як балансова і оцінювалась по затратам на будівництво або по ціні покупки. Оцінка проводилась у виключних випадках, коли проводились проекти з іноземними державами і солідними зарубіжними фірмами. В основному це були великі об'єкти – заводи, літаки, ракети, судна і великі партії зброї. Першим практичним досвідом оціночної діяльності в Радянському Союзі була комплексна оцінка території міста Києва. Структура і вартісні показники комплексної оцінки стали основою для розробки форм і розмірів платежів за користування міською територією в залежності від розташування.

В Україні оціночна діяльність відродилась в 1991-1992 роках, що було пов'язано з переходом економіки країни в ринкові умови [1]. Однак в перший час ця діяльність проводилась окремими ентузіастами, не базуючись практично ні на яких нормативно-правових актах. У 1992 р. прийнято декрет про приватизацію земельних ділянок, в якому було передбачено право громадян продавати земельні ділянки за договорами купівлі-продажу, але не менше ціни нормативної оцінки; 1993 – прийнято указ про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва. Рішення про приватизацію об'єктів було одночасно рішенням про приватизацію земельної ділянки. Покупцям після сплати 50% вартості надавалась розстрочка до 5 років. Було передбачена продаж на аукціоні на підставі експертної оцінки, перелік об'єктів на продаж встановлювався щоквартально кабінетом Міністрів України, кошти йшли до держбюджету.

Істотним поштовхом до офіційного появи професії оцінювачів і розвитку оцінюваної діяльності в Україні сприяв початок «малої приватизації», законодавчі основи якої потребували оцінки будівель і споруд, приміщень, цілісних майнових комплексів невеликих державних підприємств, незавершених будівництвом об'єктів і т.д. Після цього в зв'язку з приватизацією великих державних підприємств (особливо з переходом до її грошової форми),

з'явилась реальна потреба в експертній оцінці бізнесу – діючих підприємств, пакетів акцій (долей, паїв в господарських суспільствах відкритого і закритого типів, а також нематеріальних активів). У 1995р. видано указ Президента про приватизацію і оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Приватизація передбачена шляхом продажу на основі експертної оцінки і на конкурентних засадах. Надано можливість продажу земель житлової забудови, земель промисловості, комерційного призначення. До 1995 року продано 165 земельних ділянок.

В лютому 1995 року українські оцінювачі вперше об'єднались в суспільну професійну організацію «Украинского общества оценщиков». В 1996 році заснований Український інститут оцінки, що об'єднав на добровільних засадах юридичних осіб, що займалися оціночною діяльністю.

У 1999 році підписано указ Президента Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, в якому визначено процедура продажу, видачі державного акту на право власності підприємства.

2001 рік – прийнято Верховною Радою України Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні». Почав формуватися професійний ринок оціночних послуг, що безумовно, було прогресивним досягненням в розвитку оцінки в Україні. На сьогоднішній день основними замовниками оцінюваних робіт в Україні виступають банки, інвестиційні фонди, фірми і підприємства [2]. На даний час в Україні розробляється концепція проведення масової оцінки.

Література:

1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання/Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2002. – 256с.
2. Тасадор консалтинг. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://www.tasador.com.ua/history>