Мустеца І.В., к.е.н., ст. викладач
Чернівецький торговельно-економічний інститут КНТЕУ

СУЧАСНІ МОДЕЛІ ОЦІНКИ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

В умовах глобалізації економіки важливого значення набувають підходи до оцінки вартості майна, яким володіють підприємства та організації. Тому актуальність удосконалення методики їх оцінки з метою розвиту бізнесу зростатиме.

Оцінна діяльність активно розвивається, проникаючи в усі сфери майнових відносин в Україні, що потребує розвитку теоретичних засад оцінної діяльності. Складність завдання оцінки вартості підприємства пов'язана з неоднозначністю позицій фахівців з питань методології визначення ринкової вартості об'єкта дослідження, а також з тим, що структура завдань, які спрямована вирішити оцінка, багатогранна і неоднорідна**.**

Порядок здійснення оцінки визначає Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Відповідно до якого оцінка майна, майнових прав - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону (далі - нормативно-правові акти з оцінки майна), і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності [1].

Склад майна, який підлягає оцінці наступний:

1. Основний капітал (основні засоби):
- Будівлі;
- Споруди;
- Машини та обладнання.
2. Нематеріальні активи.
3. Оборотний капітал (оборотні кошти):
- Грошові кошти;
- Цінні папери;
- Дебіторська заборгованість;
- Товарно-матеріальні запаси.

Кабінет міністрів України затвердив 10 грудня 2003р. № 1891 методику оцінки майна (зміни № 1033 від 25.11.2015) [2].Ця Методика застосовується для проведення оцінки об’єктів права державної та комунальної власності, майна суб’єктів господарювання з державною (комунальною) часткою в статутному (складеному) капіталі у випадках, коли такі об’єкти є об’єктами господарських, цивільних та інших правовідносин, крім випадків оренди та концесії об’єктів державної та комунальної власності, а також відчуження майна. А також для проведення оцінки об’єктів, що повертаються у державну або комунальну власність (зокрема за рішенням суду), для визначення розміру збитків, що призвели до завдання майнової шкоди державі, територіальній громаді або суб’єкту господарювання з державною часткою (часткою комунального майна) в статутному (складеному) капіталі, у разі встановлення фактів розкрадання, нестачі, знищення, псування майна.

Відповідно до цієї Методики проводиться оцінка об’єктів у матеріальній формі, об’єктів у формі єдиних (цілісних) майнових комплексів, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такі об’єкти розташовані, об’єктів у нематеріальній формі, у тому числі майнових прав інтелектуальної власності, визначається розмір статутного капіталу акціонерного товариства, пайового фонду колективного сільськогосподарського підприємства, що утворюється в процесі приватизації (корпоратизації), та розмір збитків.

З метою точної оцінки в Україні застосовують Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [3], і Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» [4].

Відповідно до розглянутих нормативних актів для оцінки майна застосовують три методичні підходи: витратний, дохідний і порівняльний.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є: метод прямого відтворення та метод заміщення. Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.Основними методами дохідного підходу є: пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу. Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації. Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- ✓ умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- ✓ продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- ✓ умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо.

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Використання двух підходів при визначення вартості нерухомості є обов’язковим. Проте, при оцінці таких об’єктів, як квартир та гаражей, може бути застосований лише порівняльний підхід. Це обумовлено активним ринком на дані об’єкти та існуванням великої кількості інформації про об’єкти-аналоги на ринку.Роботи з проведення оцінки активів на підприємстві можна здійснювати двома основними способами:

1) шляхом створення внутрішнього підрозділу з оцінки - комісії з оцінки підприємства за участю фахівців з маркетингу, технологій тощо;

2) шляхом залучення спеціалізованої незалежної оцінної організації.

Можлива комбінація цих двох основних напрямів, тобто прийняття рішення про те, що оцінку частини активів здійснює спеціалізована організація, а оцінку всіх інших об'єктів - комісія з оцінки підприємства.Часто в Україні відсутні необхідні умови для застосування того чи іншого підходу. У процесі використання цих підходів розрізняють окремі методи оцінки. Причому жоден з підходів чи методів не має принципових переваг перед іншими. У практичній роботі з оцінки вартості підприємства оцінювач, як правило, застосовує кілька методичних підходів, що найповніше відповідають конкретним умовам, об'єктам та меті оцінки, наявності й достовірності інформаційних джерел для її проведення [5].

При виборі будь-якого варіанта організації оцінки треба мати на увазі, що прийняті на підприємстві рішення з оцінки активів матимуть законну силу тільки в тому разі, якщо вони відповідають рішенням власника.

Список літератури:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» №2658-IIIвід 12.07.01 р.: [Електронний ресурс]- Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14 (дата звернення:10.11.2016).

2. Національний стандарт №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" №1440 від 10.09.2003 .: [Електронний ресурс]- Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF (дата звернення:10.11.2016).

3. Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна", №1440 від 28.10.2004 .: [Електронний ресурс]- Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF (дата звернення:10.11.2016).

4. Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02. .: [Електронний ресурс]- Режим доступу: http://zakon2.rada.gov .ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF (дата звернення:10.11.2016).

5. Кирилюк Є. М. Економічне оціню- вання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 с.