## Тема 3. Теоретичні основи оцінки майна та бізнесу

1. Система оцінних принципів.
2. Фактори, що впливають на вартість майна та бізнесу.
3. Вартість об’єктів оцінки та її види.
4. Вихідними положеннями оцінки майна та бізнесу є оцінні

принципи. У світовій практиці прийнято виділяти чотири групи оцінних принципів:

1. принципи, засновані на уяві потенційного власника (корисності,

очікування, заміщення);

1. принципи, що випливають із процесу експлуатації нерухомості (внеску, залишкової продуктивності землі, збалансованості, зростаючої та спадаючої віддачі, економічного поділу);
2. принципи, обумовлені дією ринкового середовища (попиту і пропозиції, конкуренції, відповідності, зміни, залежності);
3. принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

Оцінка нерухомості в Україні проводитися з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання. Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об’єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання нерухомості, в результаті якого вартість об’єкта оцінки є максимальною. Даний принцип передбачає розумне і можливе використання об’єктів нерухомості, шляхом перевірки відповідності варіантів, що розглядаються, критеріям:

а) фізично можливо – земельна ділянка з покращеннями або без покращень технологічно придатні для використання;

б) юридично дозволено – використання даного об’єкту нерухомості не суперечить чинному законодавству країни;

в) фінансово виправдано – обґрунтовано з погляду окупності інвестиційного капіталу;

г) забезпечує найвищу вартість чи прибутковість нерухомості та природного ресурсу – який із запропонованих варіантів принесе максимальний чистий дохід.

На практиці принцип найбільш ефективного використання є вихідною передумовою, на якій ґрунтується вибір конкретного виду вартості нерухомості, що оцінюється, і будується висновок про її величину. Використання тих чи інших принципів залежить від конкретної ситуації, яка складається на момент оцінки.

До принципів, пов’язаних зі збором та аналізом інформації для оцінки вартості підприємства, відносяться такі: коректності вихідних даних; достовірності; цільової спрямованості; системності; багатокритеріальності; актуалізації результатів розрахунків; аналогії;

оптимальності; принцип адекватності.

1. Ринки майна та бізнесу функціонують під впливом ряду взаємозв’язаних факторів, які впливають на кон’юктурний ланцюг ринку «попит-пропозиція-ціни». Дані фактори враховують при оцінці майна. Так, при оцінці нерухомості дані фактори об’єднанні в шість основних груп: політичні, економічні, соціально-культурні, демографічні, природно-географічні і науково-технічні.

При визначенні вартості підприємства оцінщик аналізує вплив на неї різних макро- і мікроекономічних факторів. Макроекономічні показники характеризують інвестиційний клімат в державі, містять інформацію про те, чи вплинуть і як саме на діяльність підприємства зміни макроекономічної ситуації. Фактори макроекономічного ризику породжують систематичний ризик, що спричинений зовнішніми подіями та не може бути усунений диверсифікацією в межах національної економіки та об’єднуються в такі групи: економічні, соціальні, політичні, юридичні. Однак, окрім макроекономічних факторів, вартість підприємства знаходиться під впливом і мікрофакторів, що додатково мають бути враховані оцінщиком при розрахунку вартості підприємства, а саме: внутрішні (виробничо- технічні, фінансово-економічні, соціальні, управлінські, іміджеві) та зовнішні фактори.

Серед великої кількості факторів, під впливом яких формується вартість об’єктів, особливо слід виділити фактор часу та ризики.

*Фактор часу*, мабуть, – найважливіший фактор, що впливає на всі ринкові процеси, на ціну, на вартість, на прийняття рішень. Ринкова вартість об’єкта змінюється в часі, під впливом багатьох факторів, тому вона розраховується на конкретну дату. Тому постійна оцінка і переоцінка об’єктів власності в цілому є необхідною в умовах ринкової економіки.

При оцінці також важливо пам’ятати, що існують різні види ризику, і жодне з вкладень в умовах ринкової економіки не є абсолютно безризиковим. Під *ризиком* розуміють непостійність і невизначеність, пов’язані з кон’юнктурою ринку, макроекономічними процесами тощо. Іншими словами, ризик – це вірогідність того, що доходи, які будуть отримані від інвестування, виявляються більші або менші ніж прогнозовані. Усі види ризиків так чи інакше мають фінансовий вимір, збільшуючи витрати за проектом або угодою та знижуючи доход, або призводять до перевищення запланованих строків інвестування, або у крайньому випадку – до втрати не тільки

доходу, але й капіталу. Тому необхідно шукати всі можливі шляхи для зменшення ступеню ризиків.

1. Процес оцінювання, тобто знаходження грошового еквівалента різному майні в конкретний момент часу, являє собою визначення його вартості. Вартість майна, як і будь-якого товару, має дві форм прояву – споживчу і мінову вартість (рис.1).

*Споживча вартість* носить суб’єктивний характер і виражає корисність майна з погляду конкретного користувача, котра виходить зі сформованого варіанта його використання.

*Мінова вартість* виражає корисність майна з погляду типових суб’єктів ринку, на конкретну дату продажу виходячи з варіанта його найкращого використання. З міновою вартістю тісно пов’язана інша характеристика – *ціна,* під якою звичайно розуміють ту кількість коштів, за яку продавець згоден продати, а покупець готовий купити одиницю товару.

**ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ**

Вартість споживча

Вартість в обміні

інвестиційна; балансова;

вартість у використанні; вартість для цілей

оподатковування

ринкова; ліквідаційна; заставна; страхова; орендна

Рис. 1. Групи вартості нерухомості.

Мінова вартість лежить в основі процесу обміну майна – купівлі- продажу, передачі під заставу, в тому числі і під кредити, здачі в оренду, внесенню в статутні фонди підприємств тощо, – і характеризує його здатність обмінюватися на гроші чи інші товари, носить об’єктивний характер.

**Ринкова вартість майна** – це найбільш ймовірна ціна, за яку об’єкт може бути проданий на відкритому конкурентному ринку при дотримані всіх умов чесної продажі, а саме:

* продавець і покупець діють в рамках закону, переслідують свої власні інтереси, поступають продумано і всебічно інформовані;
* об’єкт виставлений на відкритому ринку достатній період часу;
* ціна не є наслідком спеціального кредитування чи поступу якої-небудь зі сторін, що приймає участь в угоді;
* оплата здійснюється в грошовій формі і не супроводжується додатковими умовами.

Загальновідомо, що ринок платить тільки за ті активи, які приносять йому доход від їхнього використання. Для вибору адекватного стандарту вартості бізнесу такою основною ознакою виступає джерело формування доходу. Виділяють два джерела формування доходу при використанні підприємства:

* доход від діяльності підприємства;
* доход від розпродажу активів підприємства. Відповідно до сказаного виділяють два види вартості:
* вартість *діючого підприємства* – це вартість, що відображає перше джерело доходу, передбачає, що підприємство продовжує свою діяльність і приносить доход;
* вартість *підприємства за активами* – це вартість, що відображає друге джерело доходу, передбачає, що підприємство буде розформовано або ліквідоване, тобто підприємство оцінюється поелементно.

Найбільш часто вживані види (стандарти) вартості, що відображають джерела утворення доходу бізнесу, наведені в таблиці 1:

Таблиця 1

|  |  |
| --- | --- |
| Діюче підприємство | Поелементна оцінка |
| *Ринкова вартість.*  Цей вид вартості відображає обидва підходи і відповідає максимуму із вартостей, отриманих за допомогою використання двох підходів. | |
| *Інвестиційна вартість.*  Це обґрунтована вартість підприємства для конкретного або передбачуваного власника. Враховує приріст доходу від використання ноу-хау, планів  реорганізації і тощо. | *Ліквідаційна вартість.*  Це обґрунтована вартість продажу активів підприємства за вирахуванням загальної суми зобов’язань і витрат на продаж. |

Залежно від цілей оцінки та обставин майно та бізнес можуть оцінюватися по-різному з визначенням таких видів вартості, згідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: ринкова вартість, ліквідаційна вартість, вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість відтворення,

вартість ліквідації, спеціальна вартість, інвестиційна вартість, вартість у використанні, заставна вартість, балансова вартість.