## Тема 7. Ринковий підхід до оцінки майна та бізнесу

1. Особливості застосування порівняльного підходу.
2. Корегування та методи його здійснення.
3. Оцінка рухомого майна ринковим підходом.
4. Практика застосування порівняльного підходу до оцінки бізнесу.
5. **Порівняльних підхід** до оцінки майна базується на інформації про останні угоди з аналогічними об’єктами на відповідному сегменті ринку майна та порівнянні майна, що оцінюється, з об’єктами-аналогами. В основу методу покладена теза: «*жоден покупець (інвестор) не купить об’єкт рухомого чи нерухомого майна, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об’єкта з тією ж корисністю».* Основним принципом порівняльного підходу до оцінки нерухомості є принцип *заміщення.*

Визначення вартості порівняльним підходом здійснюється в такій послідовності та охоплює чотири основні етапи оцінки:

* вивчення стану, тенденцій розвитку та особливостей того сегменту ринку майна, до якого належить оцінюваний об’єкт;
* збір, перевірка і аналіз інформації про об’єкти-аналоги та вибір об’єктів порівняння;
* вибір методу розрахунку вартості об’єкта оцінки;
* внесення поправок до ціни продажу порівнюваних об’єктів;
* узгодження відкоригованих цін об’єктів-аналогів і виведення величини ринкової вартості майна, що оцінюється.

При проведені оцінки об’єкти і суб’єкти повинні бути подібні:

* **об’єкти -** за призначенням використання, якістю, місцезнаходженням, правами, які передаються, фізичними характеристиками;

**- суб’єкти** - за платоспроможністю, можливостями фінансування,

інвестиційною мотивацією.

Крім того, об’єкти-аналоги повинні: належати до одного сегменту ринку, що й об’єкт оцінки; угоди з ними здійснюватися на типових для даного сегменту ринку умовах – терміні окупності, незалежності суб’єктів угоди, інвестиційної мотивації.

*Переваги порівняльного підходу:*

1. найбільш простий підхід,
2. статистично обґрунтований,
3. передбачає методи коригування,
4. формує дані для інших підходів.

*Недоліки порівняльного підходу:*

1. потребує активного ринку,
2. не завжди наявні достовірні порівняльні дані, потребує внесення поправок, більша кількість яких здійснює вплив на достовірність результатів,
3. базується на минулих подіях, не беручи до уваги майбутні очікування.
4. Основними критеріями при виборі порівнянних об’єктів-аналогів є:
   1. право власності на нерухомість,
   2. умови фінансування,
   3. умови і час продажу,
   4. місце розташування,
   5. фізичні характеристики.

При проведенні порівняння проданих об’єктів-аналогів з оцінюваним спільним знаменником коригування даних є фізична одиниця (ціна за 1 м2, за 1 га тощо), або економічна одиниця порівняння (валовий рентний мультиплікатор чи загальний коефіцієнт капіталізації).

*Валовий рентний мультиплікатор (ВРМ)* – співвідношення ціни продажу до потенційного валового доходу (ПВД), або до фактичного валового доходу. Ймовірна ціна продажу об’єкту оцінки визначається за формулою

*Цоб*

 *ПВДо*

* *ВРМа*

 *ПВДо*

*m*

 (

1

*Ціа ПВДіа*

 *m*)

де *Цоб* – ймовірна ціна об’єкта оцінки,

*ПВДО* – потенційний валовий доход об’єкта оцінки,

*ВРМа* – усереднений валовий рентний мультиплікатор за аналогами,

*Ціа* – ціна продажу і-го співставимого аналога,

*ПВДіа* – потенційний валовий доход і-го об’єкта аналога,

*m* – кількість відібраних аналогів.

Загальний коефіцієнт капіталізації визначається відношенням чистого операційного доходу (ЧОДа) співставимого аналога до його ціни продажу (Ца)

*К*  *ЧОД а* **.**

кап

*Ц*

*а*

Для розрахунку і внесення поправок застосовуються різні методи, серед яких виділяють:

* метод парних продаж;
* експертні методи розрахунку і внесення поправок;
* статистичні методи розрахунок поправок.

Під *парним продажем* розуміється продаж двох об’єктів, які в ідеалі є точною копією один одного за винятком одного параметра (наприклад – місця розташування або дати продажу), наявністю якого і пояснюється різниця в ціні даних об’єктів. Даний метод дозволяє розрахувати поправку на вищевказану характеристику і застосувати її для корегування ціни продажу порівнюваного з об’єктом оцінки об’єкту-аналога.

Основу *експертних методів розрахунку і внесення поправок,* за звичай процентних, складає суб’єктивна думка експерта-оцінювача проте, наскільки оцінюваний об’єкт гірший чи кращий порівнюваного аналога. Основні правила внесення коригувань до ціни продажу

аналогів такі:

*Правило* *1.* Внесення коригувань здійснюється від об’єкта порівняння до об’єкта оцінки.

*Правило 2.* Якщо об’єкт порівняння гірше за об’єкт оцінки, то коригування будуть позитивні, якщо краще – негативні.

У загальному вигляді модель розрахунку ринкової вартості об’єкта оцінки за порівняльним підходом (*Вп*) має такий вигляд

*Вп* = *Ці* ± *Кі* ,

де *Ці* – ціна продажу *і*-го об’єкта-аналога

*Кі* – розмір коригування ціни продажу і-го об’єкта оцінки.

Даний метод використовується, коли неможливо розрахувати досить точно вартісні поправки, але наявна ринкова інформація про процентні відмінності.

Серед *статистичних методів* найчастіше використовується кореляційно-регресивний метод. Суть даного методу полягає в допустимій формалізації залежності між змінами цін об’єктів нерухомості і змінами будь-яких його характеристик, насамперед фізичних. Даний метод громіздкий і потребує для свого застосування наявності добре розвинутого ринку нерухомості, так як передбачає аналіз великої кількості репрезентативних вибірок із бази даних.

1. Порівняльний підхід є основним підходом до визначення ринкової вартості КТЗ. Даний підхід ґрунтується на аналізі цін продажу (пропозиції) КТЗ, ідентичних або аналогічних оцінюваному на первинному чи вторинному ринках КТЗ, з відповідним коригуванням, що враховує відмінності між об’єктом порівняння та об’єктом оцінки. Для оцінки вартості використовуються такі методи: засновані на аналізові ідентичних чи аналогічних об’єктів порівняння. Найбільш вірогідним методом порівняльного підходу до оцінки КТЗ є метод, заснований на аналізі цін ідентичних КТЗ. За даним методом вартість визначається на базі середньої ціни продажу ідентичного КТЗ з відповідним строком експлуатації. Подальше коригування враховує різницю між пробігом, комплектністю, укомплектованістю, технічним станом об’єкта порівняння та об’єкта оцінки. Коригування ринкової вартості КТЗ, отриманої із

застосуванням порівняльного підходу, здійснюється за формулою

*С = Сср (1 ± (Гк / 100) ±(Дз / 100)) ± Сдод ,*

де *С* – ринкова вартість, грн.;

*Сср* – середня ринкова ціна КТЗ, грн;

*Дз* – процент додаткового збільшення (зменшення) ринкової вартості КТЗ, що залежить від умов його догляду, зберігання, використання тощо, %. Процент додаткового збільшення (зменшення) ринкової вартості визначається на підставі даних Методики товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів. 24.11.2003 N 142/5/2092;

*Сдод* – додаткове збільшення (зменшення) ринкової вартості КТЗ, виходячи з його комплектності, укомплектованості, пошкоджень, відновлення і оновлення складових, грн;

*Гк* – коефіцієнт коригування ринкової вартості КТЗ за величиною пробігу, %.

Середня ринкова ціна КТЗ – величина, яка визначається статистичними методами, еквівалентна найбільш вірогідній вартості продажу (пропозиції до продажу), сукупності КТЗ визначеної моделі з відповідним строком експлуатації на визначений момент часу, у конкретному регіоні чи місцевості з дотриманням вимог, що відповідають поняттю «ринкова вартість».

У разі неможливості визначення ринкової вартості КТЗ із застосуванням середньої ціни продажу (пропозиції) ідентичного КТЗ використовується метод, заснований на аналізі цін аналогічних транспортних засобів у вигляді розрахунків за такою формулою

*Сср = Цн · Кз · (Г / 100) · К + М,*

де *Цн* – ціна нового КТЗ в Україні або в провідних країнах- експортерах за інформацією з довідкової літератури;

*Кз* – коефіцієнт функціонального зносу КТЗ;

*Г* - процентний показник ринкової вартості КТЗ, %.

Показник *Г* не враховує фактичного технічного стану КТЗ і відхилень від його нормативного пробігу.

Коефіцієнт коригування ринкової вартості КТЗ за величиною

пробігу *Гк* ураховує відмінності між фактичним середньорічним та нормативним середньорічним пробігом оцінюваного КТЗ. Показник

*Гк* не застосовується для причепів, напівпричепів, спеціальних КТЗ, будівельної та сільськогосподарської техніки.

1. Основними методами порівняльного підходу до оцінки ЦМК є метод ринку капіталу та метод ринкових угод. Загальним для методів порівняльного підходу є етап формування переліку подібних ЦМК, що використовуватимуться як об’єкти порівняння, та збирання інформації про них. Перелік подібних ЦМК формується з урахуванням таких критеріїв, як належність ЦМК певній галузі, його розмір, одно- або багатопродуктовість бізнесу, ринки збуту продукції (товарів, робіт, послуг), структура активів та інвестованого капіталу, місцезнаходження та інших суттєвих критеріїв.

Метод ринку капіталу ґрунтується на припущенні про рівноцінність ринкової вартості ЦМК його ринковій капіталізації або можливій ринковій капіталізації з урахуванням вартості прав контролю. Ринкова капіталізація ЦМК визначається як добуток ринкового курсу однієї акції акціонерного товариства, що існує або може бути створене на базі оцінюваного ЦМК, на загальну кількість акцій такого товариства. Ринковий курс однієї акції визначається виходячи з даних про продаж (пропонування) акцій акціонерного товариства на фондових біржах та в позабіржових торговельно- інформаційних системах.

Метод ринкових угод ґрунтується на припущенні про еквівалентність ринкової вартості ЦМК цінам продажу подібних ЦМК. Як базовий показник для зазначеного методу застосовуються ціни продажу та ціни пропонування подібних ЦМК або ціни продажу та ціни пропонування їх корпоративних часток, що характеризуються певними правами контролю.