## Тема 1. Сутність оцінки майна та бізнесу

1. Сутність понять «майно» та «бізнес».
2. Економічна сутність категорії «нерухомість» та класифікація. 3.Особливості бізнесу як об’єкта оцінки.

4. Необхідність та мета оцінки майна та бізнесу.

**Майно** *–* це окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов’язки, власність на які визначається правом володіння, користування та розпорядження. Майно є юридичним поняттям, що охоплює всі інтереси, права та вигоди, пов’язані з власністю на нього. Міжнародний комітет зі стандартів оцінки пропонує розрізняти такі чотири типи майна: нерухоме майно, рухоме майно, бізнес і фінансові інтереси.

*Нерухоме майно* (нерухомість) – земельні ділянки, а також об’єкти розташовані на земельних ділянках, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181, Цивільний кодекс України). До нерухомого майна можуть бути віднесені повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти. А також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

*Рухоме майно* – матеріальні об’єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди щодо можливості їх подальшого використання за своїм функціональним призначенням. До такого майна належать об’єкти в матеріальній формі, які не є нерухомістю – відчутні об’єкти, «рухомі речі» і неосяжні, такі, як борг, патент, ідея. При цьому слід розрізняти інтерес на право стягнення боргу і право отримання вигоди з ідеї від самої по собі невловимої інстанції – власне боргу або ідеї.

Основою бізнесу є ***капітал*** – сума накопичених матеріальних благ, результат минулої (попередньої) і засіб для подальшої (майбутньої) виробничої чи комерційної діяльності; сума всіх вартостей, вартість усього того, що має підприємство і що перебуває в його власності (володінні, користуванні та розпорядженні). До його складу входять не тільки матеріальні об’єкти, але й нематеріальні активи.

***Фінансові інтереси*** в майні визначаються як правовим поділом інтересів у власності на бізнес або окрему частину майна, так і передачею певних прав на розпорядження ними.

1. Бізнес – це як організація, споживча вартість якої визначається здатністю приносити дохід. Тому бізнес, як будь-який товар, має бути корисним для покупця. Перш за все він повинен відповідати потребі в отриманні доходів. Як і у будь-якого іншого товару, корисність бізнесу реалізується в користуванні ним. Отже, якщо бізнес не приносить доходу власнику, він втрачає для нього свою корисність і підлягає продажу. І якщо хтось інший бачить нові способи його використання, інші можливості отримання доходу, то бізнес стає товаром. Все це справедливо і для підприємства, і для фірми.

## Тема 2. Організаційно-управлінські та правові аспекти оціночної діяльності

1. Професійна оціночна діяльність, суб’єкти та об’єкти.
2. Міжнародні стандарти оцінки.
3. Державне регулювання оціночної діяльності.
4. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки.
5. Право власності та інші речові права.

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою чинними нормативно- правовими актами. Об’єктами оцінки є:

* об’єкти в матеріальній формі: рухоме і нерухоме майно;
* об’єкти у нематеріальній формі: фінансові інтереси та інші майнові правами (це будь-які права, пов’язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності, а також інші специфічні права та права вимоги).

Суб’єктами оціночної діяльності є:

* суб’єкти господарювання – зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб’єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно- правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб’єкта оціночної діяльності відповідно до чинного законодавства;
* органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

**Державне регулювання оціночної діяльності** – це система заходів і дій, спрямованих на підвищення якості послуг оцінників відповідно до стандартів і норм професійної етики оцінника, органами державної влади та місцезабезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна, створення конкурентного середовища серед суб’єктів оціночної діяльності - суб’єктів самоврядування згідно законодавства.

*Органом державної влади*, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є ***Фонд державного майна України (ФДМУ),*** створений в 1992 році. ФДМУ забезпечує широке інформування суспільства з питань оціночної діяльності, стану та особливостей ціноутворення на майно та майнові права в Україні.

Основними формами державного регулювання оціночної діяльності є:

* розробка і прийняття стандартів професійної діяльності

(Національний стандарт № 1, 2, 3, 4);

* ліцензування, сертифікація атестація.

Основні форми саморегулювання оціночної діяльності є:

* стандарти;
* кодекс етики;
* членство в професійних організаціях;
* виконання вимог статуту;
* система професійних знань (професійна підготовка оцінників).

Регулювання оціночної діяльності включає комплекс дій та процедур, спрямованих на підвищення якості послуг оцінників і відповідність їх певним критеріям, які встановлюються професійною спілкою оцінників чи державними органами, чи спільно.

Головним законодавчим актом, який регулює сьогодні процес оцінки майна та майнових прав у нашій державі, є Закон України

«Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», прийнятий у 2001 році. Даний закон регламентує основні положення оціночної діяльності в Україні.

## 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.

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.

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.

авець 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.

**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.

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. |

## Тема 4. Методологічні основи оцінки майна та бізнесу

1. Структура процесу оцінки.
2. Основні підходи і методи оцінки вартості.
3. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів.
4. Звіт про оцінку майна та бізнесу.

**Експертна оцінка** ринкової вартості майна базується на трьох загальноприйнятих підходах – витратному (майновому), порівняльному (ринковому) та доходному, – вірогідність результатів за якими у кожному конкретному випадку може бути різною. Найвірогіднішим у світовій практиці методом оцінки нерухомості вважається порівняльний підхід, а у випадку оцінки виробничих і комерційних об’єктів – доходний підхід. Дані твердження справедливі за наявності розвинутого конкурентного ринку нерухомості, його відкритості й досконалості нормативно-правової бази.

*Доходний підхід* базується на уяві про вартість об’єкта як про еквівалент усіх очікуваних доходів, які даний об’єкт здатен принести своєму власнику у майбутньому при його розумному використані.

*Майновий (витратний) підхід* до оцінки майна та бізнесу *оцінює майно як сукупність активів*, що визначається сумою витрат на його відтворення або заміщення з урахуванням сукупного зносу. Методи витратного підходу дозволяють визначити, скільки коштів необхідно новому власнику для того, щоб створити майно (рухоме чи нерухоме), бізнес подібного профілю з такими ж характеристиками що й у об’єкта, що оцінюється. Даний підхід включає такі основні методи:

* 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).

Основною перевагою використання методів у рамках майнового підходу є те, що вони базуються на реально існуючих активах та витратах.

*Порівняльний підхід* до оцінки майна та бізнесу орієнтується на використанні ринкових цін об’єктів-аналогів (або їх частин) та на фактично досягнуті результати діяльності оцінюваного об’єктf. Потребує активно функціонуючого ринку та включає такі основні методи:

* метод ринку капіталу – орієнтація кінцевого розміру вартості на ринкові ціни купівлі-продажу акцій, що належать подібним компаніям;
* метод угод (або метод порівняльного аналізу продаж) передбачає використання цін придбання контрольного пакета акцій підприємства- аналога або цілого підприємства;
* метод галузевих коефіцієнтів – заснований на використанні рекомендованих співвідношень між ціною і певними фінансовими параметрами та застосовується для приблизних оцінок вартості бізнесу.

При оцінці деяких видів майна та бізнесу спостерігається комбінування вищезазначених підходів.

Розрахунок середньоарифметичної величини є найпростішим, але й найбільш неадекватним, оскільки не враховує внутрішні та зовнішні фактори, що впливають на вартість об’єкта. На практиці, як правило, цим методом не користуються, натомість, вартість, зазвичай, визначається шляхом суб’єктивного зважування кінцевих результатів оцінювання за формулою

*ВО*   *Ві*  *Zi i*1

*n*

де *В*о — кінцева вартість об’єкта оцінки;

*Вi* — вартості об’єкта оцінки, визначена *i*-м підходом (або методом): усі використані методи чи підходи оцінки вільно нумеруються;

*i* = 1, ..., *n* — кількість застосованих підходів (методів) оцінки;

*Zi* — питомий коефіцієнт *i*-го підходу (методу) оцінки.

Єдиними нормами професійної оціночної практики при проведені експертної оцінки передбачено застосування всіх трьох підходів. Результати оцінки, одержані різними підходами, дійсно можуть і повинні мало відрізнятися – не більше як на 10 – 15 %, а отже, процедуру узгодження можна звести до визначення середньоарифметичного результатів застосованих методів.

## 

## Тема 5. Доходний підхід до оцінки майна та бізнесу

1. Економічний зміст доходного підходу: переваги, недоліки, особливості застосування.
2. Метод прямої капіталізації доходу.
3. Метод дисконтування грошових потоків.

4 Дохідний підхід до оцінки земельної ділянки.

**Доходний підхід** – пряма або непряма капіталізація чистого операційного доходу або рентного доходу. Використовується при оцінці майна, що приносять доход. В основу підходу покладено принципи: очікування, заміщення та найбільш ефективного використання. Підхід відображає: якість та кількість доходу, що може принести об’єкт протягом всього строку використання; ризики, які характерні для об’єкту оцінки та регіону. Доходи від володіння майном можуть надходити у вигляді:

* поточних і майбутніх грошових надходжень;
* поточної та майбутньої економії на податках;
* доходів від приросту вартості майна, отриманих при його продажу в майбутньому чи заставі під іпотечний кредит;
* інших можливих грошових надходжень.

Існує два основних методи, які використовуються при оцінці майна, що приносить доход:

* *метод прямої капіталізації,* який завдяки ставці капіталізації перетворює дохід за один часовий період у вартість майна. Використовується для визначення ринкової, орендної та інвестиційної вартості майна;
* *метод дисконтування грошових потоків*, заснований на перетворенні майбутніх доходів за декілька прогнозних років від володіння майном, у їхню поточну вартість. Прогнозовані майбутні прибутки, дисконтовані в поточну вартість з використанням ставок доходу, відображають очікування ринку. Також даний метод враховує виручку від перепродажу об’єкту в кінці прогнозного періоду. Може використовуватися до об’єктів незавершеного будівництва та об’єктів, на яких здійснювалася реконструкція.

В основі методу капіталізації доходу принципи очікування, заміщення, попиту і пропозиції. Даний метод базується на чистому операційному доході (*ЧОД*) та коефіцієнті капіталізації (*R*), а вартість нерухомості (*V*) розраховується відношенням чистого операційного доходу до коефіцієнта капіталізації

*V= ЧОД/R*

Чистий операційний доход розраховується в такій послідовності:

1. Визначається потенційний валовий доход (*ВД*) – доход, який можна отримати від нерухомості при 100% її використанні (оренда) без врахування всіх втрат і витрат. Орендні ставки бувають контрактними (визначаються договором оренди) і ринковими.
2. Дійсний (ефективний) валовий доход (*ДВД*) – це потенційний валовий дохід за вирахуванням втрат (*Вт*) від недовикористання площ при зборі орендної плати і з врахуванням інших доходів (*Дін*) від нормального ринкового використання об’єкта нерухомості

ДВД = ВД – Вт + Дін .

1. Чистий операційний доход – це дійсний валовий доход за мінусом всіх експлуатаційних витрат і витрат на управління (*В*) за рік, але до обслуговування боргу за кредитами, оподатковування й амортизаційних відрахувань

*ЧОД = ДВД – В.*

Витрати прийнято поділяти на умовно-постійні; умовно-змінні; витрати на заміщення, або резерви. До постійних витрат належать витрати, які не залежать від степені завантаженості об’єкту нерухомості (податки на майно та страхові внески тощо).

*Коефіцієнт капіталізації доходу* визначається за такими методами:

* методу прямої капіталізації за допомогою даних продажу аналогічних об’єктів нерухомості, зібраних на ринку;
* методів рекапіталізації доходу;
* методу зв’язаних інвестицій або технікою інвестиційної групи, за формулою:

*RК = М ×Rm + (1 – M) ×RE,*

де М – коефіцієнт іпотечної заборгованості,

Rm – іпотечна стала (фактор внеску на амортизацію); RE – коефіцієнт капіталізації для власного капіталу.

*Метод дисконтування грошових потоків* (непрямої капіталізації) використовується для визначення поточної вартості майбутніх вигод, які принесе використання або, можливо, подальший продаж майна. Метод заснований на принципах очікування і заміщення.

**Тема 6. Витратний підхід до оцінки майна та бізнесу**

1. Загальна характеристика витратного підходу.
2. Методи розрахунку повної вартості відновлення та вартості заміщення.
3. Види зносу нерухомості та методи їх оцінки.
4. Оцінка рухомого майна витратним підходом.
5. Оцінка земельної ділянки витратним підходом.

**Витратний підхід** базується на розрахунку вартості відтворення чи заміщення майна з урахуванням всіх видів зносу та з врахуванням вартості ділянки землі (як незабудованої). Підхід базується на принципах корисності та заміщення.

Витратний підхід застосовується в таких випадках:

* при оцінці нових і нещодавно збудованих об’єктів нерухомості;
* при аналізі найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки;
* при техніко-економічному обґрунтуванні нового майна та бізнесу;
* при оцінці об’єктів незавершеного будівництва;
* при оцінці з метою виділення об’єктів для оподаткування і страхування;
* для переоцінки основних фондів підприємства;
* для оцінки нерухомості на малоактивних ринках
* у випадках при наявності недостатньої інформації для

використання інших підходів до оцінки майна, зокрема, до суспільно- державних об’єктів нерухомості (наприклад, лікарень, шкіл, музеїв, бібліотек тощо) та спеціальних об’єктів.

Підхід важко застосувати до будівель з унікальними архітектурними і естетичними характеристиками, які мають історичну цінність, а також до будинків з надмірним зносом (фізичним, функціональним і зовнішнім).

Використання витратного підходу охоплює такі основні *етапи*:

1. огляд об’єкту нерухомості і знайомство з наявною документацією;
2. оцінка вартості відтворення чи заміщення;
3. оцінка величини підприємницького прибутку;
4. розрахунок всіх видів зносу;
5. оцінка вартості земельної ділянки;
6. розрахунок загальної вартості об’єкту нерухомості шляхом корегування вартості відтворення покращань з урахуванням зносу, вартості земельної ділянки.

*Метод кількісного аналізу* потребує детального підрахунку всіх витрат на спорудження чи встановлення (монтаж) складових частин нового будинку, непрямих витрат (дозволу на будівництво, топозйомки, загальновиробничих витрат, включаючи страхування і податки тощо), а також прямих витрат. Методи кількісного аналізу та розбивки за компонентами використовуються для розрахунку вартості відтворення.

Таблиця 2

Класифікація видів зносу об’єктів нерухомості

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Фізичний знос | Функціональний знос | Зовнішній знос |
| а) усувний  б) неусувний | а) усувний  б) неусувний | як правило неусувний |

## 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.

**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.

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.

## Тема 8. Оцінка вартості бізнесу

1. Особливості оцінки бізнесу.
2. Методика оцінки бізнесу.
3. Сучасні підходи, які застосовуються до оцінки бізнесу.
4. Оцінка контрольного і неконтрольного пакетів акцій.

**Бізнес** – це підприємницька діяльність, спрямована на виробництво і реалізацію товарів, послуг, цінних паперів, грошей чи інших видів дозволеної законом діяльності з метою отримання прибутку. Для досягнення такої мети повинно бути створене підприємство. При проведенні оцінної експертизи бізнесу визначається вартість всіх активів компанії: нерухомого майна, машин і устаткування, складських запасів, фінансових вкладень,

нематеріальних активів. Крім того, окремо оцінюється ефективність роботи компанії, її колишні, сучасні та майбутні доходи, перспективи розвитку і конкурентне середовище на даному ринку, а потім оцінювана компанія порівнюється з підприємствами-аналогами. На підставі такого комплексного аналізу реально оцінюють бізнес як майновий комплекс, здатний приносити прибуток.

У міжнародних стандартах оцінки підходи до оцінки бізнесу та частки в ньому регламентуються Міжнародним правилом з оцінки (МПО 6) «Оцінка бізнесу», відповідно важливими є ряд ключових положень, серед яких:

* + *оцінка бізнесу* – дія або процес досягнення судження або визначення щодо вартості бізнесу чи підприємства, або інтересу в ньому;
  + *контроль* – можливість управління менеджментом та політикою підприємства;
  + *премія за контроль* – додаткова вартість контрольного інтересу, що відображає можливості контролю на відміну від міноритарних інтересів;
  + *знижка на відсутність контролю* – кількість або відсоток, що вираховується з пропорційної частки вартості 100% інтересу в бізнесі для відображення відсутності деяких або всіх ступенів контролю;
  + *частка меншості* – позиція власника, що має менше ніж 50%

голосів у бізнесі;

* + *частка більшості* – позиція власника, який має більше ніж 50%

голосів у бізнесі;

* + *дисконт меншості* – знижка на відсутність управління, що застосовується до часток меншості;
  + *знижка на відсутність ліквідності* – кількість або відсоток, що вираховується з вартості інтересів в акціонерному капіталі, для відображення відсутності ліквідності.

## Тема 9. Оцінка ліквідаційної вартості майна та бізнесу

1. Ліквідаційна вартість та особливості її застосування.
2. Інвентаризація як складова процесу оцінки майна підприємства.
3. Принципи й методи оцінки ліквідаційної вартості.
4. Особливості оцінки вартості цілісного майнового комплексу в умовах банкрутства підприємства.

Ліквідаційна вартість підприємства є різницею між сумарною вартістю всіх активів підприємства і витратами на його ліквідацію.

*Банкрутство* – це визнана господарським судом неспроможність боржника відновити свою платоспроможність та задовольнити визнані судом вимоги кредиторів не інакше як через застосування ліквідаційної процедури. Суб’єктами банкрутства можуть бути лише зареєстровані у встановленому порядку як суб’єкти підприємницької діяльності юридичні особи, зокрема державні підприємства, підприємства із часток державної власності в статутному фонді. Не можуть бути суб’єктами банкрутства відособлені підрозділи юридичних осіб (філії, представництва, відділення).

Процес здійснення ліквідаційних процедур при банкрутстві включає:

1. Оцінку майна підприємства-банкрута. Така оцінка проводиться на основі повної інвентаризації майна підприємства. Майно підприємства-банкрута підлягає реалізації з метою задоволення вимог кредиторів.
2. Визначення ліквідаційної маси. Основу для формування ліквідаційної маси становлять майнові активи (майно й майнові права).
3. Вибір найбільш ефективних форм продажу майна.
4. Забезпечення задоволення претензій кредиторів.
5. Розробка ліквідаційного балансу ліквідаційною комісією після повного задоволення всіх вимог кредиторів і подача його в арбітражний суд. Якщо за результатами ліквідаційного балансу не залишалося майна після задоволення вимог кредиторів, арбітражний суд виносить постанови про ліквідацію юридичної особи-банкрута. Якщо ж у підприємства-банкрута достатньо майна для задоволення всіх вимог кредиторів (достатньо із позиції законодавства для його функціонування в даній організаційно-правовій формі), воно вважається вільним від боргів і може продовжити свою підприємницьку діяльність.

Найважливішою складовою процесу оцінки майна підприємства є інвентаризація, здійснена з урахуванням вимог «Положення про інвентаризацію майна», тому що майно підприємства-банкрута підлягає реалізації з метою задоволення вимог кредиторів. Головна мета інвентаризації – визначити наявність і стан майна за даними бухгалтерського обліку, врегулювати інвентаризаційну різницю й відобразити результати інвентаризації в попередньому балансі.

Ліквідаційна вартість у разі банкрутства підприємства – чиста грошова сума, яку кредитори підприємства можуть одержати при його ліквідації. Ліквідаційна вартість може бути трьох видів:

1. **Впорядкована ліквідаційна вартість.** Розпродаж активів підприємства здійснюється протягом розумного періоду часу , з тим щоб можна було отримати високі ціни за активи, що продаються. Для найменш ліквідної нерухомості підприємства такий період складає приблизно 2 роки.
2. **Примусова ліквідаційна вартість.** Активи продаються як найскоріше, навіть одноразово на одному аукціоні.
3. **Ліквідаційна вартість припинення існування активів підприємства.** В цьому випадку активи підприємства не підлягають продажу, а списуються та знищуються, а на його місті будується нове підприємство, що дає суттєвий економічний чи соціальний ефект. У цьому випадку вартість підприємства є негативною величиною, оскільки потрібні певні витрати на ліквідацію активів підприємства.

Розрахунок вартості підприємства здійснюється за формулою

*ЦП* = *РП·Кс*+*П·* (100 – *Уп*)/100*·* [1 + (1 – {*Кз* + *Зс*}/*Сс*)],

де *ЦП* – ціна підприємства;

*РП* – його ресурсний потенціал;

*Кс* – коефіцієнт порівняння, обумовлений відношенням відносних показників по оцінюваному підприємству до середніх обласних даних;

*П* – передбачуваний балансовий прибуток;

*Уп* – питома вага частини чистого прибутку, що направляється у фонд споживання, у її загальній масі за даними за попередній період;

*Кз* – кредиторська заборгованість;

*Зс* – позикові кошти;

*Сс* – власні кошти.

Загалом технологія оцінки майна підприємства відповідає більшою мірою впорядкованій ліквідаційній вартості.

1. У випадку реалізації збанкрутілого підприємства не вроздріб, а як єдиного комплексу, виникає складна проблема – оцінити вартість підприємства як ЦМК. Така оцінка вимагає декілька інших підходів за оцінку окремих об’єктів активів підприємства.

## 

## Тема 10. Оцінка вартості нематеріальних активів

1. Місце нематеріальних активів у майновому стані підприємств, їх класифікація.
2. Сутнісна характеристика нематеріальних активів.
3. Особливості оцінки нематеріальних активів, сфера її застосування.
4. Методи оцінки нематеріальних активів.

Специфічними рисами нематеріальних активів є:

* відсутність матеріальної основи;
* служіння цілям виробництва продукції;
* умовна невіддільність від об’єкта господарювання;
* тривалий термін використання;
* відсутність корисних відходів;
* можливість отримання доходів в майбутньому;
* невизначеність ефективності використання;
* підвищений рівень ризику на стадіях створення і використання.

Нематеріальні активи дуже неоднорідні за своїм складом, їх поділяють на чотири основні групи:

1. *інтелектуальна власність*,
2. *майнові права,*
3. в*ідкладені, або відстрочені, витрати,*
4. *гудвіл*.

Крім того існують такі класифікації нематеріальних активів:

### за терміном корисного використання:

* *функціонуючі*,
* *не функціонуючі;*

### за оборотністю (тривалістю використання):

* *поточні ,*
* *довгострокові;*

### за ступенем відчуження:

* *відчужені,*
* *не відчужені;*

### за ступенем впливу на фінансові результати підприємства:

* об’єкти нематеріальних активів, здатні приносити доход прямо, за рахунок їхнього упровадження в експлуатацію;
* об’єкти нематеріальних активів, які безпосередньо впливають на фінансові результати;

### за ступенем правової захищеності:

* нематеріальні активи, що захищаються охоронними документами (авторськими правами);
* нематеріальні активи, незахищені охоронними документами

(авторськими правами);

### за ступенем вкладення індивідуальної праці працівниками даного підприємства:

* *власні,*
* *пайові,*
* *придбані*.

*Авторські свідоцтва* – це правовий документ щодо винахідництва. Вимоги до винаходу у випадку одержання на нього авторського

свідоцтва були ті ж, що й при одержанні патенту. Різниця полягала в тому, що винахід, із-за розкрадання патентів, міг використовуватися тільки патентовласниками, а у випадку захисту його авторським свідоцтвом виключне право на його використання мала держава. Нині, відповідно до нового законодавства винаходи охороняються тільки на основі патентів.

*Авторське право («копирайт»)* поширюється на добутки науки, літератури, мистецтва, що є результатом творчої діяльності, незалежно від призначення й переваг, а також способу його вираження. Авторське право визначає право на даний добуток, виготовлення й поширення його копій самим автором (групою авторів), або з дозволу останніх, а також право автора(ів) припиняти будь-які підробки свого добутку й одержувати протягом всього життя й 50 років після смерті доход, що може приносити даний винахід.

Авторське право не поширюється на ідеї, принципи, методи, процеси, системи, способи, концепції, повідомлення про події й факти, що лежать в основі винаходів, які охороняються авторським правом. Авторське право на даний винахід не зв’язано з правом власності на матеріальний об’єкт, у якому винахід виражений.

*Гудвіл* (вартість ділової репутації фірми) – нематеріальний актив, вартість якого визначається як різниця між ринковою ціною та балансовою вартістю активів підприємства як цілісного майнового комплексу, що виникає в результаті використання кращих управлінських якостей, домінуючої позиції на ринку товарів, послуг, нових технологій тощо. Вартість гудвілу не підлягає амортизації і не враховується під час визначення витрат платника податку, щодо активів якого виник такий гудвіл.

*Винахід* – нове технічне рішення, якому притаманні істотні відмінності, що дають позитивний ефект. Об’єктами винаходу є: пристрій; спосіб; речовина; штам мікроорганізму; культури кліток рослин і тварин; застосування раніше відомих пристроїв, способу, речовини, штаму за новим призначенням.

*Ліцензія* – правовий документ, що дає:

1. дозвіл на використання іншими фізичними чи юридичними особами винаходів, технологій, технічних знань, виробничого досвіду тощо.
2. дозвіл, виданий державними органами на здійснення якої-небудь господарської діяльності.

*Наукове відкриття* – визнання явищ, чи властивостей законів матеріального світу, що дотепер не були пізнані й не допускали

перевірки. Згідно з Женевським договором про міжнародну реєстрацію наукових відкриттів (1978 р.), об’єктом відкриття визнається невідома раніше властивість чи закономірність матеріального світу.

Т*оварний знак* – це елемент, що сприяє відмінності товарів і послуг одних юридичних осіб чи громадян від однорідних товарів і послуг (надалі – товари) від інших юридичних осіб чи громадян. Товарні знаки вказують, хто несе відповідальність за якість запропонованих населенню товарів.

У загальному випадку вартість об’єкта промислової та інших видів інтелектуальної власності, яка обумовлена прибутком (*3),* може бути розрахована за формулою

*З = П · Д · Т,*

де *П* – річний прибуток, грн.;

*Д* – частка прибутку, що доводиться на об’єкт промислової

(інтелектуальної) власності;

*Т* – час, за який проводиться розрахунок прибутку.

Частка *Д* залежить від рівня техніки, її правового захисту, економічних факторів, наявності ноу-хау тощо та в умовах ринку практично не обмежена.

Вартість ліцензії (*Сл*) визначається як частка (*Д*) від прибутку, одержуваного покупцем

*Сл = Д · П.*

Визначення вартості винаходу як об’єкта інтелектуальної власності за ціною ліцензії, яка розрахована на основі роялті, здійснюється за формулою

*Сл* = *Q · Ц · ( Вд - В) · Р,*

де *Р* – розмір роялті ( поточних відрахувань з одиниці продукції за ліцензією) – залежить головним чином від обсягу виробництва, вартості продукції й коливається від 1 до 12%.

Розмір роялті в угодах на передачу ноу-хау звичайно знижується на

20-60 % залежно від характеру угоди, наприклад:

* переданий об’єкт незахищений патентами – знижується на 20-40%;
* переданий об’єкт відомий, але для освоєння необхідні додаткові дослідження й значні капіталовкладення – знижується на 40-60%.