## 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.

1. **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.

Згідно Національного стандарту №1, *бізнес* – певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу. Бізнес у цілому не можна розглядати як окремий актив підприємства, це організація, сукупність матеріальних і нематеріальних активів якої має вартість унаслідок можливості приносити дохід, вона має право обігу на ринку, як і будь-який інший окремо взятий актив, тобто річ, право або їх частина. Часто під бізнесом розуміють конкретну діяльність, організовану в межах певної структури, спрямовану на одержання майбутніх вигод. У зарубіжних виданнях до факторів виробництва (бізнесу) відносять такі елементи: капітал, землю, працю та менеджмент.

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. У ринковій економіці нерухомість є об’єктом вкладання капіталу, тобто є фінансовим активом. У складі нерухомості виділяються такі групи фінансових активів: земля; житло; будівлі і споруди; ділянки лісового фонду; повітряні та морські судна.

Нині існують класифікації нерухомого майна за такими ознаками:

### За походженням:

* природні об’єкти – земельна ділянка, ліс і багаторічні насадження, відособлені водні об’єкти та ділянки надр;
* штучні (будівлі та споруди) – житлові, комерційні, громадські, інженерні:

*житлові* – малоповерховий будинок (до 3 поверхів), багатоповерховий будинок (від 4 до 9 поверхів), будинок підвищеної поверховості (від 10 до 20 поверхів), висотний будинок (понад 20 поверхів). Об’єктами житлової нерухомості можуть також бути: кондомініум, кімната, квартира, секція (під’їзд), поверх в під’їзді, дачний будинок;

*комерційні –* офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі, що орендуються, склади, будівлі та споруди, цілісні майнові комплекси;

*громадські будівлі й споруди –* лікувально-оздоровчі, навчально- виховні, культурно-просвітницькі, спеціальні будівлі та споруди;

*інженерні споруди* – меліоративні споруди, дренаж і т. ін.

### За масштабом:

* земельні масиви;
* окремі земельні ділянки;
* комплекси будівель та споруд;
* багатоквартирний житловий будинок;
* одноквартирний житловий будинок;
* квартира;
* кімната.

### 4. За готовністю до використання:

* готові;
* ті, що потребують реконструкції чи капітального ремонту;
* незавершене будівництво.

*У країнах з розвиненою ринковою економікою застосовується*

класифікація за якою об’єкти нерухомості поділяються за категоріями:

* категорія А – нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності;
* категорія Б – нерухомість, яка використовується для інвестицій;
* категорія С – нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу (земля разом з будівлями, вільні ділянки).

Різновид нерухомого майна, що використовується для здійснення підприємницької діяльності та ведення бізнесу, є підприємство – єдиний майновий комплекс, до складу якого входить власне нерухомість (земельні ділянки, будинки, споруди), рухомі речі (устаткування, інвентар, сировина, продукція), безтілесне майно (права вимоги, борги, право на торговельну марку або інше позначення та інші права (ст. 191); визначає іпотеку як заставу нерухомого майна та закріплює положення про регулювання відносин, пов’язаних з іпотекою.

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.

Оскільки бізнес володіє всіма ознаками товару, то він може бути об’єктом купівлі-продажу з урахуванням його особливостей, які і визначають процедуру (принципи, методи) оцінки:

* бізнес – товар інвестиційний, тобто товар, вкладення у який здійснюються з метою віддачі у майбутньому;
* бізнес є системою, але продаватися може як вся система у цілому, так і окремі його підсистеми і навіть елементи;
* бізнес – товар, потреба у якому залежиться від процесів, які відбуваються як всередині самого товару, так і в зовнішньому середовищі;
* бізнес – характеризується стійкістю, яка має особливе значення для стабільності підприємства, задля забезпечення стійкості бізнесу необхідна участь держави не тільки в регулюванні механізму його купівлі-продажу бізнесу, але і у формуванні ринкових цін на бізнес, в його оцінці.

Власник бізнесу має право продавати його, закладати, застраховувати, заповідати. Таким чином, бізнес стає об’єктом операції, товаром зі всіма властивими йому властивостями.

В той же час отримання доходу, відтворювання або формування альтернативного бізнесу, нового підприємства супроводжується певними витратами. Корисність і витрати в сукупності складають ту величину, яка є основою ринкової ціни, що розраховується оцінювачем і яку можна визначити як ринкову вартість. Таким чином, бізнес, як певний вид діяльності, підприємство і фірма, як його організаційна форма в ринковій економіці, задовольняють потреби власника в прибутках, для отримання яких затрачуються певні ресурси.

1. Професійний оцінювач у своїй діяльності завжди керується конкретною метою. Чітке, грамотне формулювання мети дозволяє правильно визначити вид вартості, що розраховується, вибрати метод оцінки.

У період приватизації державних підприємств, поняття оцінки бізнесу в Україні розумілося, як оцінка окремого підприємства з акцентом на майновому характері, тобто вартість бізнесу розумілася, як вартість всіх активів оцінюваного підприємства. В умовах, коли процеси приватизації майже завершені та активно встановлюється вторинний ринок, оцінка бізнесу трансформується в необхідність розуміння його не як оцінки юридичної особи, а оцінки прав власності, матеріальних та нематеріальних активів якими дане підприємство володіє.

Об’єктом різних угод (купівлі-продажу, кредитування, страхування, оренди, лізингу тощо) може бути як підприємство у цілому, так і окремі його частини. Відповідно до цього з урахуванням методичних особливостей та технології оціночних робіт може оцінюватися:

* підприємство у цілому;
* нерухомість підприємства;
* машини, обладнання, тобто машинний парк підприємства;
* нематеріальні активи підприємства.

Найбільш характерними випадками, коли виникає потреба у визначенні вартості бізнесу (підприємства як ЦМК) є:

* визначення вартості цінних паперів у разі купівлі-продажу акцій підприємства на фондовому ринку;
* визначення вартості підприємства у разі його купівлі-продажу цілком або по частинах на аукціоні або за конкурсом, що здійснюється за процедурою банкрутства або при приватизації;
* реструктуризація (злиття, поглинання, виділення самостійних підприємств із складу холдингу) та ліквідація підприємства як за рішенням власника так і за рішенням арбітражного суду при банкрутстві підприємства;
* розробка бізнес-плану розвитку підприємства;
* визначення кредитоспроможності підприємства та вартості застави при кредитуванні;
* страхування, в процесі якого виникає необхідність визначення вартості активів напередодні втрат;
* оподаткування – при визначенні бази оподаткування необхідно мати об’єктивну оцінку компанії;
* прийняття обґрунтованих управлінських рішень;
* внесення до уставного капіталу внесків засновників;
* визначення розміру орендної плати при здачі бізнесу в оренду.