## 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.

**1.** Оцінка вартості майна – складний і трудоємкий процес. Оцінка проводиться на підставі договору між суб’єктом оціночної діяльності

* суб’єктом господарювання – та замовником оцінки або на підставі ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна. Договір на проведення оцінки майна укладається у письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Оцінка може бути:
	+ масовою – це оцінка великої кількості об’єктів на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу, носить приблизний характер;
	+ індивідуальною – це оцінка конкретного об’єкта на певну дату, точна. Індивідуальна оцінка проводиться у декілька етапів, що об’єднані у поняття «процес оцінки» **–** послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об’єкта. Зазвичай,

виділяють сім таких етапів.

1. «*Постановка завдання та укладення договору на оцінку об’єкта»* охоплює: ідентифікацію об’єкт, визначення мети оцінки, визначення виду оціночної вартості, встановлення дати оцінки – календарної дати, станом на яку визначається вартість об’єкта, що оцінюється.
2. «*Попередній огляд та складання плану робіт»* – визначають: яка інформація (дані) необхідна та достатня для проведення оцінки, джерела та способи її отримання; витрати на збір та обробку необхідних даних, а також винагороду оцінювачу, складається план виконання робіт щодо визначення вартості об’єкта.
3. «*Збір та обробка даних»* збираються дані як про сам об’єкт, що оцінюється, так і про його оточення (місце розташування, район, регіон розташування), при потребі про об’єкти-аналоги в інших регіонах, про ціни їх продажу тощо. Перевіряється повнота та достовірність отриманої інформації. Зібрані дані обробляються та

готуються для подальшої обробки.

1. «*Аналіз найбільш ефективного використання»* майна обґрунтовується варіант найкращого використання об’єкта оцінки. Щодо промислових підприємств аналіз кон’юнктури ринку за показниками, що характеризують промислове підприємство, динаміку капіталовкладень, інформацію про замовлення, показники продуктивності, внутрішній товарообіг, зовнішню торгівлю, показники кредитно-фінансової системи, ціни.
2. «*Застосування підходів до оцінки вартості майна*» включає визначення вартості об’єкта за традиційними підходами до оцінки: витратним, доходним та порівняльним. Оцінювач повинен використати (або обґрунтувати відмову від використання) зазначених трьох підходів. Вибір підходів визначається метою оцінки конкретного об’єкта та видом вартості, що розраховується.
3. Узгодження отриманих результатів оцінки.
4. *Складання звіту про оцінку* – документу, в якому міститься обґрунтований висновок оцінювача стосовно оціненої вартості майна.
5. **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. Даний підхід побудований на визначенні поточної вартості майбутніх доходів майна та бізнесу включає:

* метод капіталізації доходу – застосовується, якщо очікується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі, тобто очікується стабільна дохідність бізнесу;
* метод дисконтування грошових потоків – застосовується 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.

Зокрема, застосовується у сферах бізнесу, де фінансовий стан компанії залежить від укладених угод, а також при оцінюванні порівняно молодих підприємств, які ще не закріпилися на ринку та мають високий ступінь ризику бізнесу.

При оцінюванні вартості підприємств дохідним методом виникають три завдання, які вимагають коректного вирішення у процесі обґрунтування вартості:

* визначення ставки дисконту для грошових потоків;
* вибір часового горизонту прогнозування вартості;
* розрахунок вартості реверсії.

Основною перевагою методів даного підходу є врахування майбутніх умов діяльності підприємства: умов формування цін на продукцію, майбутніх капіталовкладень, умов ринку, на якому функціонує підприємство та інших факторів.

*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.

1. Остаточний висновок про вартість робиться за сукупністю одержаних результатів за допомогою різних підходів та методів оцінки, які, як правило, повинні бути близькими. Істотні розбіжності вказують або на помилки в розрахунках, або на незбалансованість ринку. Кінцевий розмір вартості об’єкта, що оцінюється може визначатися двома способами: як середньоарифметична величина або математичним зважуванням.

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.

1. За результатами незалежної оцінки оцінювач складає звіт про оцінку майна у повній чи у стислій формі. У звіті про оцінку майна зазначається така інформація:

а) про суб’єкта оціночної діяльності, його місцезнаходження

(номер та термін дії сертифіката суб’єкта оціночної діяльності);

б) опис об’єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;

в) дата надходження матеріалів для оцінки і дату завершення складення звіту;

г) питання (завдання), які поставлені перед оцінювачем, експертом

(мета оцінки);

ґ) перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка; перелік використаних довідкових джерел інформації, літератури із зазначенням основних бібліографічних даних (найменування, автори, місце та рік видання);

д) перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки; виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;

е) опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації під час проведення оцінки;

ж) висновки щодо аналізу існуючого використання та найбільш ефективного використання об’єкта оцінки;

з) виклад змісту застосованих методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також відповідних розрахунків, за допомогою яких підготовлено висновок про вартість майна

и) письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об’єкта оцінки, дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об’єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;;

і) висновок про вартість майна;

й) додатки з копіями всіх вихідних даних, а також у разі потреби – інші інформаційні джерела, які роз’яснюють і підтверджують припущення та розрахунки.

Звіт про оцінку майна дозволяється складати у стислій формі у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об’єкта оцінки на нову дату оцінки, а також в інших випадках, визначених відповідними національними стандартами. Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб’єкта оціночної діяльності. Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб’єкта оціночної діяльності не менше ніж п’ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.