

Магістр 2 року навчання
факультету обліку і аудиту ХНЕУ ім. С. Кузнеця

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ РІЗНИХ ПІДХОДІВ ПРИ ОЦІНЦІ ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА В УКРАЇНІ

Анотація. Розглянуто сутність оцінки вартості майна підприємства, поняття та особливості порівняльного, дохідного та майнового підходу, проаналізовано основні переваги та недоліки використання кожного підходу та зроблено висновки щодо особливостей застосування різних підходів для оцінки вартості підприємства в Україні.

Аннотация. Рассмотрены сущность оценки стоимости имущества предприятия, понятие и особенности сравнительного, доходного и имущественного подхода, проанализированы основные преимущества и недостатки использования каждого подхода и сделаны выводы относительно особенностей применения различных подходов для оценки стоимости предприятия в Украине.

Annotation. The essence of property valuation, the concept and features of the comparative, income and property approach are considered. The main advantages and disadvantages of each approach are analyzed and conclusions are made regarding the features of different approaches to assess the value of the enterprise in Ukraine.

Ключові слова: підприємство, вартість, оцінка вартості, підхід, метод, переваги, недоліки.

З розвитком ринкових відносин потреба в оцінці вартості компаній і бізнесу та вдосконаленні її методичних підходів безперечно зростатиме. Оцінна діяльність активно розвивається, проникаючи в усі сфери майнових відносин в Україні, що потребує розвитку теоретичних засад оцінної діяльності. Складність завдання оцінки вартості підприємства пов'язана з неоднозначністю позицій фахівців з питань методології визначення ринкової вартості об'єкта дослідження, а також з тим, що структура завдань, які спрямована вирішити оцінка, багатогранна і неоднорідна.

Аналіз літературних джерел з даної теми свідчить, що дослідженням цього питання займається не так багато наукових, серед яких можна назвати таких: Дєєва Н. М., Пазинич В. І., Кучеренко В. Р., Симонова Н. В., Панасовський Ю. В., Ревуцький Л. Д., Симонова Н. В.

Основною метою дослідження є визначення особливостей, переваг та недоліків застосування різних підходів для оцінки вартості підприємства в Україні.

Під оцінкою вартості майна слід розуміти визначення (прогнозування) вартості майна на певну дату відповідно до поставленої мети та за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна [1]. 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.

Розрахунок ринкової вартості підприємства можна проводити трьома принципово різними підходами: прибутковим, порівняльним і витратним (майновим) підходом. Вибір методу залежить від мети оцінки:

1. Дохідний підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом.

2. Порівняльний підхід – це сукупність методів оцінки об'єктів власності, заснованих на порівнянні об'єкта оцінки з подібними об'єктами, з відповідним коригуванням відмінностей між ними.

3. Майновий (витратний) підхід – це підхід, що заснований на уявленні про підприємство як цілісний майновий комплекс, вартість якого визначається різницею між вартістю активів підприємства та його зобов'язаннями.

Але дуже часто в Україні відсутні необхідні умови для застосування того чи іншого підходу. У процесі використання цих підходів розрізняють окремі методи оцінки. Причому жоден з підходів чи методів не має принципових переваг перед іншими. У практичній роботі з оцінки вартості підприємства оцінювач, як правило, застосовує кілька методичних підходів, що найповніше відповідають конкретним умовам, об'єктам та меті оцінки, наявності й достовірності інформаційних джерел для її проведення [2].

Основною перевагою використання методів у рамках майнового підходу є те, що вони базуються на реально існуючих активах та витратах. У той же час вони "статичні", оскільки не враховують перспектив розвитку підприємства, його майбутню прибутковість. До недоліків майнового підходу можна віднести такі: балансова вартість майна ніколи не відповідає її ринковій вартості; іноді виникають труднощі з розрахунком зносу об'єкта (наприклад, коли будівлі більше 10 років). Бувають випадки, коли при застосуванні витратного підходу виникають проблеми, пов'язані з невідповідністю витрат на побудову нового об'єкта і вартістю відтворення старого, тобто побудувати новий об'єкт дешевше, ніж відновити старий [3].

Перевагою порівняльного методу є те, що він достатньо простий у розумінні та застосуванні. Його використання буде доречним, коли у компанії існують підприємства-аналоги і необхідно швидко провести її оцінку. Також перевагою порівняльного підходу є той факт, що ціна визначається ринком, тому виключається можливість отримання хибної вартості компанії у зв'язку з проведенням некоректних розрахунків. В основу оцінки покладена

методом є більш достовірним [4]. До недоліків порівняльного підходу можна зарахувати те, що під час купівлі об'єкта, який було оцінено цим підходом, покупець отримує мізерну частину інформації, що стосується угоди. Ще однією проблемою є труднощі з пошуком підприємств-аналогів. Навіть якщо і вдається знайти дещо схожі компанії, у них зазвичай є деякі відмінності. Така проблема існує не тільки на Україні, але і в більш розвинутих країнах. Оцінюючи вартість компанії таким методом, можна отримати лише загальну інформацію про її ціну.

Дохідний метод має такі переваги: вартість оцінки залежить від прибутку, який може принести оцінюваний об'єкт; враховує інтереси інвестора; доцільність використання, у випадках, коли очікується, що майбутні доходи будуть значно перевищувати теперішні. Вагомою перевагою використання дохідного підходу є можливість проведення комплексної системної оцінки, коли потрібно оцінити не окремі об'єкти підприємства, а повністю весь майновий комплекс [4]. Поряд із суттєвими перевагами, дохідний підхід має свої недоліки, а саме: високий ступінь ризику; істотна суб'єктивна сторона.

Отже, всі підходи, які використовуються для оцінки вартості майна підприємств, мають як позитивні, так і негативні сторони. Застосування комплексної оцінки вартості підприємства на основі поєднання всіх трьох підходів дозволяє усунути однобічність оцінки, більш реально оцінити вартість підприємства й отримати надійне інформаційне джерело для прийняття зважених управлінських рішень. Основним критерієм вибору підходу й методу оцінки бізнесу є поставлені мета й ціль визначення вартості господарюючого суб'єкта, а також наявність достовірної інформації щодо його зовнішнього та внутрішнього середовищ.

Наук. керівн. Горобинська М. В.

Література: 1. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібн. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 434 с. 2. Кирилюк Є. М. Економічне оцінювання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 с. 3. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посібн. / Кучеренко В. Р., Квач Я. П., Сментина Н. В. та ін. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 200 с. 4. Симонова Н. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н. В. Симонова. – Ростов н/Д : Март, 2004. – 464 с.