

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет

Факультет обліку і аудиту

Кафедра економічної експертизи та аудиту бізнесу

Порохонько Петро Богданович

ЕКСПЕРТНЕ ОЦІНЮВАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ
РУХОМОГО І НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

Спеціальність – 071 «Облік і оподаткування»

освітньо-професійна програма – «Економічна експертиза та аудит бізнесу»

випускна робота за освітньо-кваліфікаційним рівнем «магістр»

Студент групи ОЕЕм-21

Порохонько П.Б. _____

Науковий керівник:

к.е.н., доц. Серединська В.М.

Дипломну роботу допущено

до захисту

“ ___ ” _____ 2018 р.

Зав. кафедри

к.е.н., доц. Адамик О.В. _____

Тернопіль 2018

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ЕКСПЕРТНОГО ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

1.1. Сутність та призначення оцінки вартості майна підприємства

Оцінка майна підприємства є процесом визначення його вартості на дату оцінювання за процедурою, яка встановлюється у результаті практичної професійної діяльності суб'єктів оціночної діяльності. Так діяльність полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо його вартості

Суб'єктами оцінки вартості підприємства виступають фізичні та юридичні особи, органи державної влади та саморегулюючі організації оцінювачів, а також споживачі оціночних послуг тобто всі ті, хто замовляє, проводить, регулює і контролює процес оцінювання (рис. 1.1).

Прямими 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; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності у процесі виконання функцій управління та розпорядження державним майном та майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі [17].

Непрямими суб'єктами оціночної діяльності є Фонд державного майна України та саморегулювні організації оцінювачів, які здійснюють державне і громадське регулювання оціночної діяльності.

Державне регулювання оціночної діяльності полягає у [17]:

- забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам, впровадження у практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил;

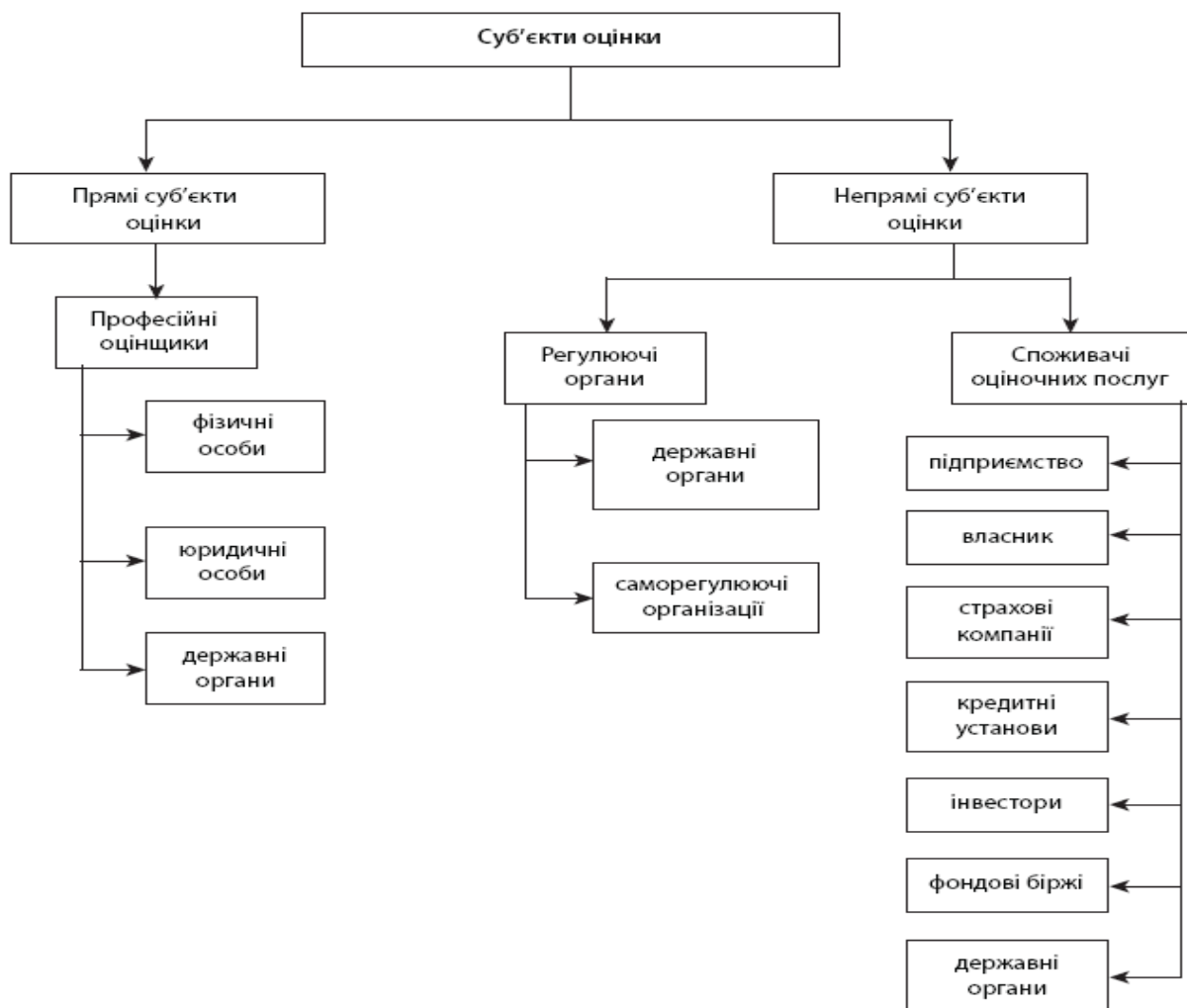


Рис. 1.1. Класифікація суб'єктів оцінки вартості майна підприємства [24]

- забезпеченні суспільних інтересів у процесі оцінки майна;
- створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності-суб'єктів господарювання та навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів;

- проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

Саморегульвними організаціями оцінювачів є всеукраїнські громадські організації, що об'єднують фізичних осіб, які визнані оцінювачами у порядку, який встановлений Законом про оцінку майна, отримали свій статус відповідно до його вимог та здійснюють повноваження з громадського регулювання оціночної діяльності. Таке регулювання пов'язане із здійсненням контролю за дотримання оцінювачами положень нормативно-правових з оцінки майна, рецензуванням наданого ними звіту про оцінку майна, участю у професійній підготовці оцінювачів та підвищенню рівня їх кваліфікації, захистом їх інтересів тощо [17].

На даний час до переліку Всеукраїнських громадських організацій, які визнані саморегульвними організаціями оцінювачів входять: Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів»; Всеукраїнська громадська організація «Союз експертів України»; Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки; Асоціація спеціалістів банківської оцінки України; Всеукраїнська громадська організація «Спілка оцінювачів землі»; Всеукраїнська спілка експертів оцінювачів.

У проведенні оцінних робіт зацікавлені різні сторони: власники бізнесу, управлінські структури підприємства, кредитні установи, страхові компанії, лізингові компанії, фондові біржі, інвестори, державні органи.

Для управлінського персоналу підприємства оцінка вартості майна і бізнесу формує основу стратегічного управління, сприяє розробці стратегії розвитку. На сучасному етапі метою стратегічного управління вважають не збільшення фізичних обсягів виробництва та фінансових результатів, а максимізація ринкової вартості бізнесу підприємства і, на цій основі, зростання рівня добробуту його власників. Прихильники вартісно-орієнтованого управління підприємством доводять, що збільшувати доходи і зменшувати витрати конкретне підприємство може до певної межі, а межі зростання

вартості немає. У зв'язку з цим традиційні підходи до управління, пов'язані максимізацію прибутку у сучасних умовах господарювання є недостатньо ефективними. За таких умов для власника ріст вартості підприємства характеризує ефективність роботи управлінської команди, дозволяє вибрати варіант розпорядження власністю. За несприятливої кон'юнктури ринку, хронічної збитковості, відсутності перспектив розвитку, тотожності доходу від реалізації майна підприємства і результатів діяльності, одним із варіантів його подальшого функціонування є злиття з іншими підприємствами, виділення самостійних підприємств з складу холдингу, а бо ж є продаж (повний чи частковий). У зв'язку з цим стає необхідним визначення ринкової вартості підприємства або частини його активів.

Потреба у визначенні ринкової вартості майна виникає при формуванні статутного капіталу і передбачає оцінювання вартості майна, внесеного засновниками. Оцінка паю, частки здійснюється також у разі виходу одного із зі складу засновників підприємства з їх складу.

Варто зазначити, що інфляція спотворює дані фінансової звітності підприємства, адже вартість активів може суттєво відрізнятись від їх ринкової вартості. Це обумовлює періодичну переоцінку майна незалежними оцінювачами і сприяє підвищенню реалістичності Звіту про фінансовий стан підприємства.

Визначення вартості майна, яке використовується як застава при кредитуванні, встановлення розміру позики, виданої під його заставу потрібне для кредитних установ.

Для страхових компаній важливим є визначення вартості застрахованих активів напередодні можливих втрат, що дозволяє встановити розмір страхових внесків та суми страхових виплат.

Для орендаря оцінка вартості важлива для визначення орендної плати й можливого викупу майна за умов фінансової оренди.

Для інвестора процес ринкового оцінювання вартості об'єктів потрібен для встановлення доцільності інвестицій. Прийняттю обґрунтованого інвестиційного рішення передуює оцінка власності підприємства і частка її, яка припадає на пакет акцій, що продається, а також можливі майбутні доходи від бізнесу. Важливим є також визначення вартості цінних паперів у разі купівлі-продажу акцій підприємств на фондовому ринку.

Держані органи зацікавлені в оцінюванні майна підприємства з метою підготовки його до підприємства до приватизації, ліквідації, визначення бази оподаткування.

Якщо ж об'єктом операції купівлі-продажу, кредитування, страхування, оренди або лізингу, внесення паю є який-небудь елемент майна підприємства, то окремо оцінюється необхідний об'єкт, наприклад нерухомість, машини і устаткування, нематеріальні активи.

Існують випадки, коли проведення оцінки майна є обов'язковим. Такі випадки встановлені законодавчо. Ними є [17]:

- створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна або майна, що є у комунальній власності;
- реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств та підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- виділення або визначення частки майна у спільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника із складу такого товариства;
- приватизації та іншого відчуження у випадках, установлених законом, оренди, обміну, страхування державного майна, майна, що є у комунальній власності, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;

- переоцінки основних засобів з метою бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна та визначення розміру державного мита згідно з законом;
- передачі майна під заставу;
- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Крім того, проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках його застави, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

У ході оцінювання майна для суб'єктів оціночної діяльності існують певні обмеження: Вони не можуть здійснювати оцінку власного майна і майна своїх засновників, а також оцінку майна своїх родичів-замовників оцінки. Якщо оцінку майна здійснюють органи державної влади, у тому числі Фонд державного майна України та органи місцевого самоврядування, то таким обмеженням є відсутність виключного права на її проведення.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню. У Національному стандарті 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» існують такі визначення як необ'єктивна, неякісна, непрофесійна оцінки [44]. Необ'єктивна оцінка, це оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки. Неякісною (недостовірною) є оцінка, яка проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться

шляхом рецензування звіту. Непрофесійною оцінкою вважається оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

В теорії оцінки заведено розрізняти поняття вартості, ціни, витрат.

Під вартістю розуміють еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей, а ймовірна сума грошей є найбільшою сумою грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець. Ціна відображає фактичну суму грошей, сплачену за об'єкт оцінки або його аналог у конкретній ситуації відповідно до укладеної угоди, тобто ціна об'єкту – це ціна конкретної укладеної угоди. Витрати є мірою затрат, необхідних для того, щоб створити об'єкт, подібний до оцінюваного. Витрати впливають на ринкову вартість, але однозначно її не визначають. Дорогий об'єкт може мати низьку корисність і відповідно невисоку вартість.

Ціна за договором може значно відрізнитися від вартості. Обумовлюється це впливом різних факторів на ціну та на вартість оцінюваного майна. Вартість формується ринком на основі певних об'єктивних факторів з використанням певних принципів: принципи, засновані на уявленнях власника (користувача) про майно (корисності, заміщення, очікування); принципи, пов'язані з експлуатацією майна (внеску, граничної продуктивності, збалансованості); принципи, пов'язані з ринковим середовищем (попиту і пропозиції конкуренції, відповідності), можливістю передачі прав власності – будь-яке майно тільки тоді буде мати вартість, коли є можливість передачі прав власності на нього.

На ціну ж, як правило, впливає безліч суб'єктивних факторів. Наприклад, обмеженість у часі при укладанні угоди, непоінформованість продавця чи покупця про ринок майна, з яким укладається угода, про умови продажу, настроїв учасників угоди на момент її укладання. Виходячи з цього, можна говорити, що ринкова вартість – об'єктивна, оскільки визначається реальними

ринковими факторами, а ціна – суб'єктивна, оскільки відображає наміри власника, орендатора тощо.

Відповідно до операційних потреб і функціонального призначення існують різні модифікації вартості. Розглянемо їх детальніше.

У Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» України, численній навчально-методичній літературі найчастіше зустрічаються види вартості, які можна класифікувати за такими ознаками [23]:

- за ступенем ринковості – ринкову і неринкову (відмінну від ринкової) вартість;
- за характером аналога – вартість відтворення і вартість заміщення;
- за цілями оцінки – інвестиційну, спеціальну, страхову, заставну, оподатковувану, утилізаційну, скрапову;
- за принципами бухгалтерського обліку – справедливу, первісну, залишкову, переоцінену, вартість ліквідації;
- залежно від перспектив використання об'єкта – вартість у використанні; вартість в обміні, ліквідаційна вартість, орендна вартість, вартість реверсії.

Ринкова вартість відображає взаємодію продавців та покупців на ринку. Вона вказує на вартість, за якою можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу [44]. Датою оцінки є число, місяць, рік на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість. Визначення ринкової вартості обов'язково здійснюється у випадках відчуження або передачі права власності.

Крім ринкової вартості, у процесі оцінювання користуються і неринковими видами вартостей. Їх особливістю є те, що вони безпосередньо не пов'язані з відчуженням об'єкта. Для їх визначення у більшій мірі

застосовується неринкова інформація та уявлення про цінність об'єкта оцінки для певного суб'єкта ринку, а не для ринку в цілому.

У Національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» виділяються такі основні неринкові види вартості як [44]: вартість заміщення і відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), інвестиційна вартість, спеціальна вартість, страхова вартість, вартість ліквідації, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, вартість у використанні та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими нормативними актами.

Під вартістю відтворення розуміють визначену на дату оцінки поточну вартість витрат, які потрібно понести у сучасних умовах на створення нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки. Розрахунок поточної вартості вимагає дисконтування суми витрат або використання фактичних цін на дату оцінки.

Визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення нового об'єкта, який подібний до об'єкта оцінки і може бути йому рівноцінною заміною є вартістю заміщення.

При визначенні залишкової вартості заміщення чи відтворення від вартості заміщення чи відтворення об'єкта оцінки віднімають усі види зносу. Треба враховувати, що для нерухомого майна ще враховують ринкову вартість земельної ділянки при її існуючому використанні або права, пов'язані з нею.

При визначенні вартості об'єкта, який вичерпав свою корисність відповідно до своїх первісних функцій та підлягає ліквідації послуговуються вартістю ліквідації.

Спеціальна вартість як сума ринкової вартості та надбавки до неї формується за наявності нетипової мотивації або особливої зацікавленості потенційного покупця в об'єкті оцінювання.

Якщо при визначенні вартості об'єкта враховуються конкретні умови, вимоги та мета інвестора, то використовують поняття «інвестиційна вартість».

Будь-який інвестор, вкладаючи кошти у майно, має на меті не лише повернути інвестований капітал, але і отримати прибуток. Такий вид вартості має суб'єктивний характер, оскільки визначається для конкретного інвестора з урахуванням його індивідуальних вимог до інвестицій. Тому нижньою межею інвестиційної вартістю є обсяг капітальних інвестицій конкретного інвестора, а вищою – очікувана прибутковість даного інвестиційного проекту. Інвестиційна вартість відрізняється від ринкової вартості. Це обумовлено різними причинами, серед яких: відмінність в уявленні типового покупця і конкретного інвестора у майбутній прибутковості майна, рівня ризику, податкових умов і т.д. Ринкова і інвестиційна вартості можуть співпадати лише тоді, коли очікування конкретного інвестора є типовими для даного ринку.

Страховою вартістю є вартість майна, яку розраховують для визначення суми покриття за страховим договором або забезпечення вимог у зв'язку з його витратою або пошкодженням..

Вартість майна, яку кредитні установи сподіваються отримати від його продажу на ринку за умов неплатоспроможності одержувача позики або невиконання ним інших боргових зобов'язань називають заставною.

Вартість об'єкта власності визначена як сукупна вартість матеріалів з яких складається цей об'єкт вважається скраповою.

За принципами бухгалтерського обліку розрізняють справедливу, первісну, залишкову, переоцінену (відновлювальну), чисту вартість реалізації.

Вартість за якою активи відображають в балансі називають балансовою, і вона залежить шляхів надходження активів на підприємство. Для активів безоплатно отриманих, внесених до статутного капіталу учасниками, придбаних у результаті обміну на неподібні активи нею буде справедлива вартість. У стандартах бухгалтерського обліку під справедливою вартістю активу розуміють суму грошових коштів, за якою може бути здійснено його обмін або оплата зобов'язань у результаті операцій між обізнаними,

зацікавленими та незалежними сторонами. Таке визначення свідчить, що вона наближається до ринкової вартості.

При придбанні майна визначають його первісну вартість, яка складається з ціни придбання, витрат на транспортування, суми ввізного мита, державного мита та аналогічних платежів, якщо вони не відшкодовуються підприємству. При виготовленні активів у Балансі їх показують за виробничою собівартістю, яка визначається згідно П(С)БО 16 «Витрати».

Оцінка об'єктів основних засобів на дату складання звітності може змінюватися внаслідок проведення процедур їх переоцінки до справедливої вартості. Підприємства мають право самі визначити межу суттєвості та приймати рішення щодо доцільності проведення переоцінки. Підприємство, як правило, переоцінює об'єкти основних засобів, нематеріальних активів якщо його залишкова вартість суттєво, більш як на 10% відрізняється від справедливої (ринкової). Переоцінка проводиться за рішенням керівництва і оформляється наказом по підприємству. Операції з переоцінки включають операції зі збільшення первісної вартості активів та їх зносу – дооцінку, та операції зі зменшення первісної вартості активів та їх зносу – уцінку.

Залежно від перспектив використання об'єкта – «вартість у використанні», «вартість в обміні», ліквідаційна вартість, орендна вартість та вартість реверсії [38].

«Вартість у використанні» – це вартість об'єкта за умов його подальшого використання запланованим або існуючим способом. Така вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання об'єкта оцінки і може не відповідати його найбільш ефективному використанню. Вартість у використанні носить суб'єктивний характер і не пов'язана з купівлею-продажем об'єкта. До вартості у використанні відносять балансову, оподатковувану, страхову, заставну.

«Вартість в обміні» носить об'єктивний характер і застосовується для проведення операцій, що передбачають відчуження власності. Вартість діючого

підприємства, визначена з метою купівлі-продажу, але за умов продовження існуючого бізнесу, еквівалентна поняттю «вартість в обміні». До вартості в обміні відносять, як правило, ринкову, спеціальну вартості.

Вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ринковою ціною називають ліквідаційною. Часто така ліквідаційна вартість визначається за умови вимушеного продажу майна. Через обмеження строків продажу потенційні покупці не мають змогу ознайомитися з виставленим на ринок об'єктом, ліквідаційна вартість є значно нижчою, ніж ринкова.

Орендну вартість використовують для визначення нормативу орендної плати. За базу орендної вартості беруть переважно ринкову вартість об'єкта за умови дальшого його використання і такий самий спосіб, що і на дату оцінювання.

У практиці оцінки використовують вартість реверсії. Під нею розуміють ймовірну суму грошей, яку власник планує отримати за своє майно після закінчення запланованого ним періоду його використання. Іншими словами, вартість реверсії – це вартість об'єкта оцінки у після прогнозний період. Наприклад, власник проводить оцінку обладнання, яке планує використовувати на протягом одного року, а після – продати. Прогнозована вартість, за яку може відбутися цей продаж і є майбутньою вартістю реверсії

Кожен із перелічених видів вартості чи то в обміні, чи то у користуванні має певну галузь застосування і обмеження. Вибір тієї чи іншої модифікації вартості залежить від особливостей об'єкта, поставленої мети та порядку оцінювання.

1.2. Організаційні процедури та методичні підходи оцінки вартості майна підприємства

Процес оцінки майна є послідовністю дій, які виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта. Зазвичай, виділяють певні етапи, що об'єднують у поняття «процес оцінки» (рис. 1.2).

Оцінка здійснюється на підставі договору або ухвали суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна. Договір на проведення оцінки майна укладається у письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім.

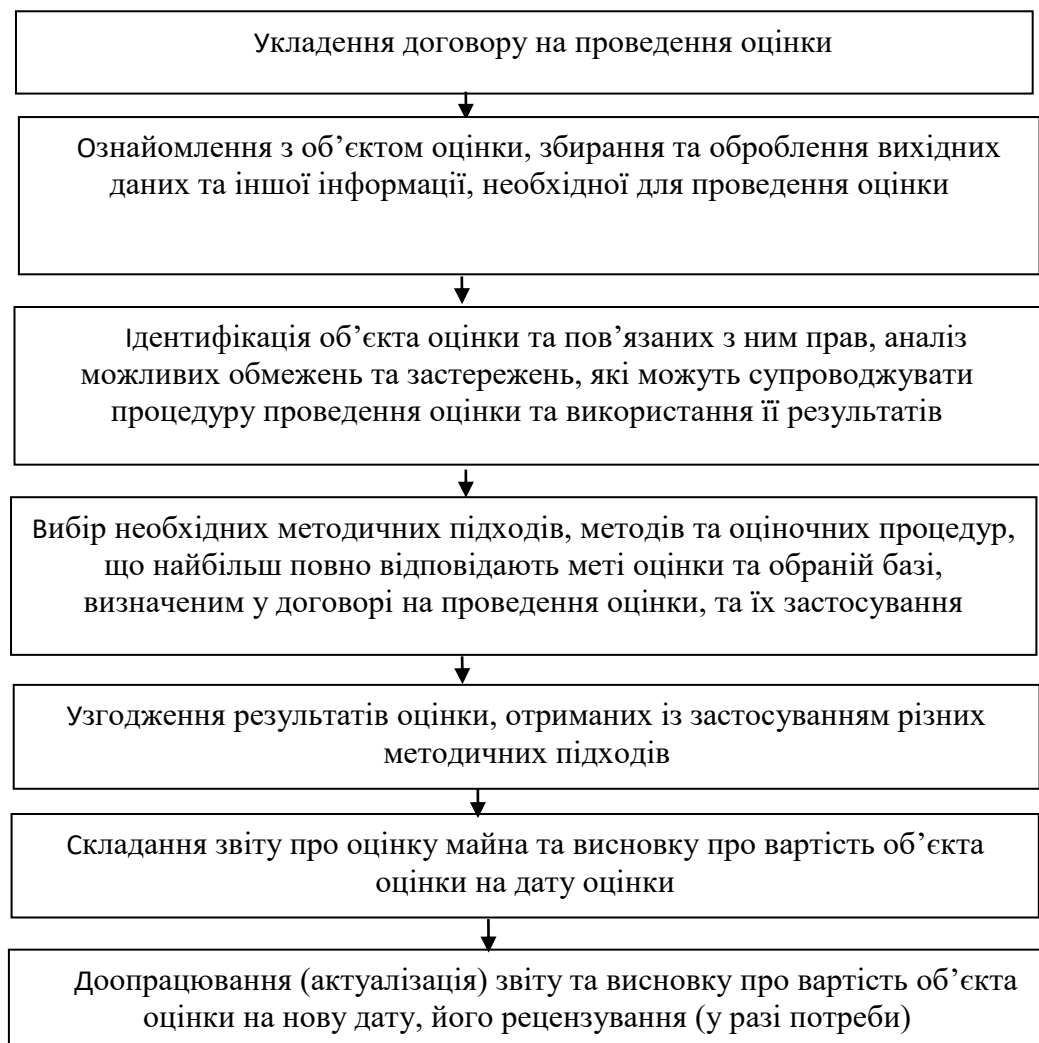


Рис. 1.2. Основні етапи визначення оцінки вартості майна підприємства [19]

Під час укладання багатостороннього договору, крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник (якщо послуги суб'єкта оціночної діяльності оплачує інша особа, а не замовник).

Перш за все, оцінювачу необхідно ознайомитися з об'єктом оцінювання, визначитися з метою оцінки, видом вартості та датою оцінки. Мета оцінки впливає на вид вартості, яку потрібно розрахувати, характер даних, що будуть використовуватися, принципи, судження та підходи, якими буде керуватися оцінювач. Вид вартості повинен відповідати меті оцінки і визначатися згідно законодавчих та загальноприйнятих правил оціночної діяльності. Дата оцінки є календарною датою на яку визначається вартість об'єкта, що оцінюється.

Варто акцентувати на тому, що завданням оцінювача є встановити вартість оцінюваного об'єкта і викласти свої доводи так, щоб у покупця та продавця не виникало сумнівів щодо отриманої вартості. У цьому зв'язку в оцінці особливу увагу слід приділяти об'єктивності думки. Саме тому оцінювач має завжди спиратися на максимально об'єктивну вихідну інформацію, у доступній і зрозумілій формі викладати прийняті припущення та обмеження.

Збираючи вихідні дані оцінювач повинен встановити їх необхідний перелік, визначити джерела інформації, способи її отримання, підрахувати витрати на збір на опрацювання даних. Отримання інформації здійснюється за такими напрямками як: майнові права, пов'язані з оцінюваним майном; місце розташування об'єкта оцінки; фізичні характеристики оцінюваного майна його поточне використання.

Крім того, необхідно проаналізувати стан ринку нерухомого і рухомого майна. Для цього враховується інформація за всіма ціноутворюючими чинниками, що впливають на вартість майна і використовуються при визначенні його вартості. Це макроекономічні чинники, що впливають на вартість майна; соціально-економічна ситуація в районі розташування об'єкта оцінки; вартість будівельно-монтажних робіт як об'єкта, що оцінюється, так і аналогів; стан навколишнього середовища (клімат, екологія, геологія), стан

відповідного сектора ринку, закономірності його зміни, динаміка цін продажу об'єктів, схожих до оцінюваних та ін.

На основі зібраної інформації з урахуванням існуючих обмежень, специфіки оцінюваного майна і типових способів його використання оцінювач визначає варіант його найбільш ефективного використання. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними, організаційно та фінансове здійсненними, економічно доцільними.

Таким чином, дані про об'єкт оцінки можуть бути отримані як із зовнішніх джерел і характеризувати умови функціонування об'єкта оцінки у регіоні, галузі та економіці в цілому, так і внутрішніх, що визначають стан використання оцінюваного об'єкта. Зовнішніми джерелами є періодичні видання та інша література, у якій аналізується ринок рухомого і нерухомого майна, спеціалізовані бази даних державних органів влади та органів місцевого самоврядування, ріелторських та будівельних фірм, інформація отримана від інших оцінювачів. Інколи для отримання потрібної інформації можуть знадобитися знання певних фахівців, маркетингові, соціологічні та інші дослідження. Це зумовлює певні витрати на збір та обробку інформації, а саме [35]:

- витрати на доступ до платних баз даних або інших джерел інформації;
- витрати на відрядження, на оплату маркетингових, соціологічних та інших досліджень,
- витрати на підготовку матеріалів до звіту про оцінку – карти, схеми, таблиці, фотознімки
- витрати на оплату послуг спеціалістів, що долучаються до процесу оцінки. Певні обставини можуть вимагати використання послуг юристів, бухгалтерів, будівельників, архітекторів.

Винагорода оцінювача встановлюється, виходячи із усіх запланованих витрат з урахуванням складності завдання та обсягу робіт.

Далі оцінювач розглядає можливість застосування до оцінки майна трьох стандартних, прийнятих міжнародною практикою підходів до оцінки: витратного, порівняльного і дохідного, і провадить розрахунки з використанням прийнятних підходів.

Кожен з підходів має ряд різновидів (методів), що використовуються при оцінці конкретних об'єктів. Методи оцінки є послідовністю оціночних процедур, за допомогою яких реалізуються методичні підходи. В основу кожного методу покладено комплекс оціночних процедур. Ними є дії, проведення яких у певній послідовності забезпечує розрахунок вартості об'єкта оцінки.

У ході оцінки використовуються кілька методичних підходів, а також комбінації названих підходів. Витратний (майновий) підхід передбачає оцінку вартості об'єкта виходячи з вартості його відтворення (заміщення) в цінах на дату оцінки з подальшим коригуванням на суму зносу.

Дохідний підхід передбачає оцінку вартості виходячи з можливостей об'єкта приносити дохід.

Порівняльний підхід заснований на оцінці вартості об'єкта виходячи з поточних вартостей аналогічних об'єктів.

Розглянемо більш детально зміст кожного методичного підходу.

Витратний (майновий) ґрунтується на принципах корисності і заміщення: потенційний покупець не заплатить за об'єкт більшу суму, ніж його сукупні витрати на відтворення об'єкта у його нинішньому стані і у поточних цінах. Нинішній стан враховується за допомогою суми зносу. Вартість відповідно до цього методичним підходом може бути виражена за допомогою наступного алгоритму:

$$V_0 = V_{B(3)} - C_3$$

де: V_0 – вартість об'єкта, розрахована на основі витратного підходу;

$V_{B(3)}$ – вартість відтворення (заміщення) об'єкта рухомого і нерухомого майна;

C_3 – сума зносу об'єкта майна.

Результатом застосування витратного підходу є залишкова вартість заміщення (відновлення) об'єкта оцінки. Відповідно основними методами у його рамках виступають метод прямого відновлення і метод заміщення.

Перевагами витратного підходу є можливість проведення досить точної оцінки витрат, пов'язаних зі створенням об'єкта; по елементній оцінці складових цілісного об'єкта; нормативно-методична урегульованість. Серед недоліків методу можна виокремити обмежене використання ринкової інформації в оцінці; трудомісткість всіх оціночних процедур; труднощі оцінки об'єктів з великим терміном служби через складність визначення зносу.

Дохідний підхід ґрунтується на застосуванні принципів очікування і найбільш ефективного використання: вартість об'єкта прирівнюється до сумарної вартості майбутніх доходів, очікуваних від його використання найбільш ефективним чином, включаючи дохід від можливого продажу об'єкта. Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошових потоків).

Метод прямої капіталізації доходу застосовується для випадків прогнозування постійного за величиною і рівного за періодами прогнозування чистого операційного доходу (грошового потоку), отримання якого не обмежена в часі. Чистий операційний дохід (грошовий потік) капіталізується при цьому за допомогою ставки капіталізації.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування) використовується для випадків прогнозування неоднакових за величиною, нестабільних в періодах прогнозування чистих операційних доходів (грошових потоків), а також, в разі якщо їх отримання обмежена у часі. Чисті операційні доходи (грошові потоки) за періодами прогнозування, в тому числі вартість реверсії переводяться у їх поточну вартість за допомогою ставки дисконту.

Перевагами дохідного підходу є [20]:

- врахування ринкової ситуації, оскільки дисконтування чистого операційного доходу (грошового потоку) враховує інвестиційний ризик;
- можливість оцінити майбутню прибутковість оцінюваного об'єкта, а також врахувати перспективність і значення об'єкта на ринку.

До недоліків дохідного підходу можна віднести те, що підхід дає досить надійні результати тільки тоді, коли можна досить чітко спрогнозувати доходи, витрати, процентні ставки доходу на тривалу перспективу. Враховуючи нестабільну політичну і економічну ситуацію в Україні, процес прогнозування є досить складним і вимагає високої кваліфікації оцінювачів, має досить високий рівень суб'єктивізму.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципу заміщення і принципів, пов'язаних з ринковим середовищем. Він передбачає, що суб'єкти ринку здійснюють операції купівлі-продажу за аналогією, тобто ґрунтуються на інформації про аналогічні угоди, застосовуючи її до оцінюваного об'єкту. Однак, оскільки абсолютних аналогів знайти практично неможливо, у рамках цього підходу використовується механізм поправок. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін пропозиції або продажу об'єктів, які аналогічні оцінюваному, і подальше коригування цих цін з метою врахувати відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. У загальному випадку вартість об'єкта, що визначається відповідно до даного підходу може бути визначена наступним чином:

$$V_{\text{порів.}} = V_{\text{аналог}} \pm П$$

де: $V_{\text{порів}}$ – вартість об'єкта, розрахована на основі порівняльного підходу;

$V_{\text{аналог}}$ – вартість об'єктів-аналогів;

$П$ – величина поправок.

Перевагами порівняльного підходу є можливість визначити вартість об'єкта на основі фактичної ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів у схожих умовах придбання з використанням коригувань, які забезпечують

порівнянність аналога з оцінюваним об'єктом; реальне відображення попиту на даний об'єкт оцінювання.

Разом з тим, порівняльний підхід має ряд недоліків, а саме:

- ігнорування перспектив розвитку об'єкта у майбутньому;
- потреба збору повної і достовірної інформації щодо великої кількості аналогів, що є досить трудомістким процесом;
- необхідність виконання складних коригувань у процесі нівелювання відмінностей оцінюваного об'єкта і аналога для визначення підсумкової величини вартості.

У ході оцінки використовуються також комбінації названих підходів. Зазвичай вони застосовуються, коли оцінюваний об'єкт складається з декількох взаємопов'язаних об'єктів, які оцінюються окремо.

Після застосування підходів проводиться узгодження отриманих результатів. Варто зазначити, що при використанні різних підходів до оцінки одного і того ж об'єкта отримують різні значення вартості.

Жоден з підходів не має вирішальних переваг перед іншими. Кожен з них використовується для конкретних об'єктів і цілей оцінки. Названі підходи мають цілий ряд різновидів, наявність пов'язана із відмінностями в об'єктах оцінки. Різновиди цих підходів стосовно до окремих об'єктів розглянуто нами у відповідних розділах. За остаточну величини вибирається одне зі значень або середнє.

Після кількісного визначення вартості складається звіт про оцінку – документ, в якому міститься обґрунтований висновок оцінювача стосовно оціненої вартості нерухомості. Залежно від умов договору цей звіт може бути простим бланком, складеним за стандартною формою, або докладною письмовою доповіддю. Звіт не повинен допускати неоднозначного тлумачення або вводити в оману.

1.3. Особливості нерухомого і рухомого майна як об'єктів оцінювання

Майно підприємства, яке оцінюється може мати матеріальну і нематеріальну форму, а саме рухоме і нерухоме майно, акції (частки, паї) у статутних капіталах господарських товариств; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності (рис.1.3).

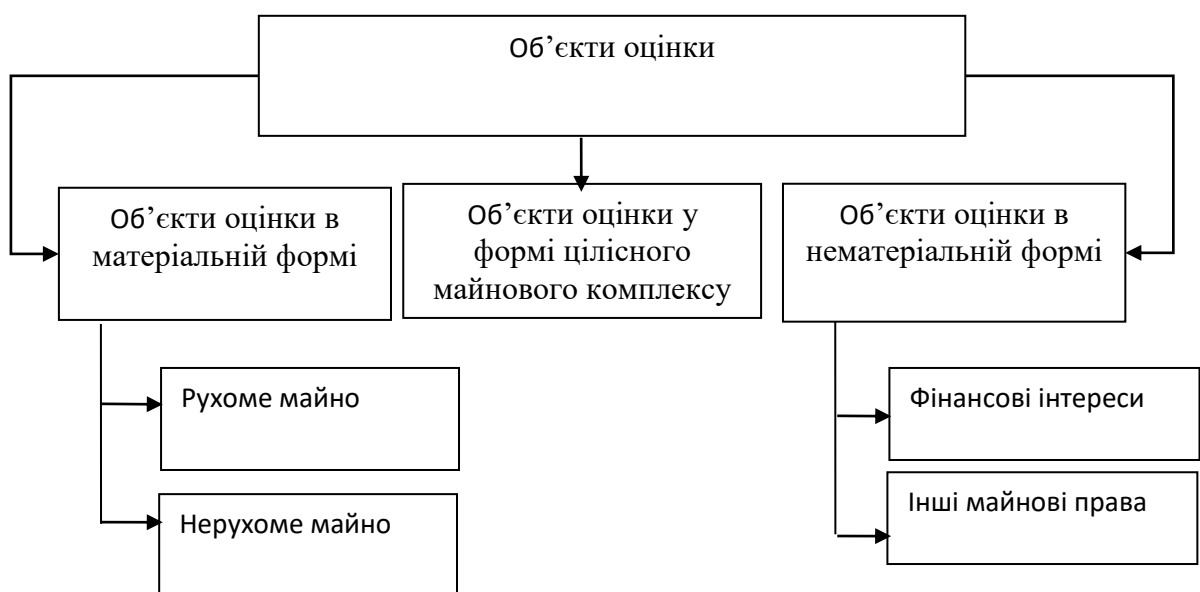


Рис. 1.3. Класифікація об'єктів оцінки згідно з Національними стандартами [44]

У світовій практиці під нерухомістю розуміють земельну ділянку і все, що знаходиться під нею і над нею, включаючи об'єкти, приєднані до неї природою (дерева, вода і ін.) або людиною, а також права на ці об'єкти [38]. В Україні недержавні суб'єкти власності на землю не мають права на надра, що відповідатимуть їхнім земельній ділянці, так як вони належать державі. Не входить ні у фізичний, а, отже, і в економіко-правовий склад нерухомого майна і повітряний простір над поверхнею земельної ділянки того чи іншого приватного власника. Вони має суспільний характер. Тільки на землях

державного фонду поняття нерухомості включає всі його складові частини у вертикальній проекції.

Згідно із законодавством України, зокрема Цивільного кодексу під нерухомістю розуміють земельні ділянки (як частина земної поверхні), а також об'єкти, що розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Ще як нерухоме, Цивільним кодексом, розглядається підприємство у вигляді цілісного майнового комплексу. До його складу входять всі види його активів, а саме: земельні ділянки, і, споруди, будівлі, комунікаційні системи водопостачання, каналізації, машини і устаткування та інші. Таке майно вважають невід'ємною складовою нерухомості. За таких умов розуміння категорії «нерухомість» розширюється, бо під нею розуміють цілісну систему об'єктів та відносин, а не окремий об'єкт.

Відповідно до Національного стандарту 2 «Оцінка нерухомого майна» [45] до складу нерухомого майна відноситься, перш за все, земельна ділянка та земельні поліпшення.

Земля є специфічним засобом виробництва і характеризується певними особливостями, які безпосередньо впливають на оцінку її вартості. До таких особливостей можна віднести те, що земля [36]:

- не є результатом попередньої праці;
- просторово обмежена;
- не замінюється іншими засобами виробництва;
- має незмінне місце розташування;
- не схильна до зносу при правильному використанні;
- територіально різноякісна;
- кожна конкретна земельна ділянка характеризується специфічною тільки для неї корисністю;
- практично у всіх сферах діяльності людини (крім сільського та лісового господарства) земля виступає, в основному, як просторовий операційний базис.

Вартість землі буде залежить від певних факторів, серед них – її якісні характеристики, місце розташування, кон'юнктура ринку, правові обмеження з боку держави.

Земля нерозривно пов'язана з матеріальними елементами, створеними працею людини, тобто земельними поліпшеннями.

До земельних поліпшень відносять [23]:

- будівлі – приміщення, які використовуються для перебування людей, розміщення машин і обладнання, іншого рухомого майна, збереження запасів, здійснення процесу виробництва тощо;

- споруди – засоби, які призначені для здійснення спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

- передавальні пристрої – засоби, які використовуються для виконання спеціальних функцій, пов'язаних з передаванням енергії, сигналів, інформації тощо виду на відстань. Це лінії електропередачі, зв'язку, теплові і газові мережі, трубопроводи, водопроводи тощо);

- об'єкти незавершених капітальних інвестицій – об'єкти незакінченого будівництва, які не введені в експлуатацію.

Матеріальні об'єкти, які розглядаються як земельні поліпшення також характеризуються певними особливостями [28]:

- тісно пов'язані з земельною ділянкою, їх не можна перемістити в яесь інше місце без заподіяння не виправної фізичної шкоди;

- такі об'єкти зношуються;

- в процесі їх вартісного оцінювання доцільним є використання таких узагальнюючих технічних характеристик, як: 1 квадратний метр площі, 1 погонний метр довжини, 1 кубічний метр обсягу і т. ін.;

- у зв'язку з динамічністю розвитку ринку нерухомості, особливим є вплив дії закону попиту та пропозиції, що сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об'єктів.

Крім того, до земельних поліпшень згідно з Національним стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» [45] відносять ще результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Таким чином, об'єкти нерухомості поділяються на земельні ділянки, що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки, що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення.

У спеціальній літературі об'єкти нерухомості класифікують ще за іншими класифікаційними ознаками, які дозволяють більш вдало досліджувати ринок нерухомості та сприяють полегшенні вибору і використання різних методичних підходів та методів оцінювання. Зупинимось на тих класифікаційних ознаках які використовуються найчастіше.

За походженням виокремлюють природні та штучні об'єкти нерухомості. Природними є земельні ділянки, надра, лісові масиви, багаторічні насадження, а штучними – житлові та не житлові будівлі.

За характером використання виділяють такі об'єкти нерухомості як: об'єкти, які використовують з комерційною і виробничою метою (готелі, офісні приміщення, виробничі приміщення, склади, ресторани, магазини); об'єкти, які використовують для сільськогосподарських потреб (ферми, сади; суспільні будинки та споруди – лікувально-оздоровчі; навчально-виховні, культосвітні, адміністративні, інженерні споруди, передавальні пристрої).

Відповідно до мети застосування виділяють: об'єкти нерухомості, що використовуються для ведення бізнесу; для проживання власника; як об'єкти інвестування; як об'єкти продажу.

За формою власності виділяють об'єкти нерухомості, що перебувають у приватній, державній і муніципальній власності.

Згідно до рівня спеціалізації існує спеціалізована нерухомість, яку через специфічність майже не віддають в оренду, не продають і не купують на

відкритому ринку (крім випадків, якщо ці об'єкти є частиною підприємства, яке продається). Всі інші об'єкти нерухомості відносять до неспеціалізованої.

За готовністю до використання виділяють ті об'єкти нерухомості, що вже експлуатуються; ті, що потребують реконструкції або капітального ремонту; ті, будівництво яких не закінчене. Останні можуть ділитися на групи, за якими ще ведуться роботи і на групи, роботи на яких, з певних причин, призупинено.

За можливістю відтворення у натуральній формі є об'єкти нерухомості, які можна відтворити (будинки, споруди, багаторічні насадження) і ті об'єкти, які не відтворюються (земля).

Даний перелік об'єктів нерухомості не є вичерпним, можна зустріти й інші класифікаційні ознаки поділу нерухомості.

Нерухомість слугує базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. Саме через це процес формування ринку нерухомості в Україні характеризується бурхливим розвитком. Нерухомість є головним предметом дискусій та спорів під час приватизації державного і комунального майна, оренди та купівлі-продажу земельних ділянок, приміщень житлового та нежитлового секторів.

Під рухомим майном розуміють окремі матеріальні об'єкти або їх комплекси, які можна переміщувати у просторі без нанесення їм непоправної шкоди. Машини й обладнання є найбільш поширеним видом рухомого майна і активним товаром на ринку окремих активів. Причому для значної частини машин і обладнання внаслідок специфічності свого функціонального призначення ринковий сегмент, з одного боку, обмежений у розмірах, з іншого боку – характеризується високою рухливістю в порівнянні з нерухомістю, що пояснюється систематичним активним відновленням даних активів.

Серед відмінних рис машин і обладнання, що обумовлюють специфічність їх як об'єктів оцінки на відповідному ринковому сегменті, можна виділити такі [37]:

- не пов'язані жорстко з землею і можуть бути переміщені в інше місце

без заподіяння непоправних фізичних пошкоджень як самим собі, так і тій нерухомості, до якої вони були тимчасово приєднані;

- неможливо надати характеристику об'єктам за допомогою узагальнюючих техніко-економічних показників (вартість 1 м² площі, 1 м³ об'єму, 1 погонного метра довжини);

- функціональні, конструктивні, експлуатаційні характеристики об'єктів і, відповідно, їх цінові параметри змінюються більш динамічно та радикально, ніж для об'єктів нерухомості, що обмежує можливості використання середніх цін;

- більш актуальною порівняно з нерухомістю є проблема фізичного та функціонального зносу;

- необхідність врахування відповідності вимогам стандартів, технічних умов і іншої нормативно технічної документації;

- необхідність врахування наявності або відсутності системи гарантійного та після гарантійного (ремонтного) обслуговування, а також ступеня ремонтпридатності;

- ціни аналогів далеко не завжди засновані на собівартості, ціні придбання або залишковій балансовій вартості і можуть бути занижені (з метою розширення, наприклад, ринків збуту) або завищені (наприклад, через значні маркетингові та рекламні витрати);

- необхідно враховувати стадію життєвого циклу об'єкта оцінки й об'єкта-аналога (тобто період часу від появи конкретної моделі об'єкта до її заміни новими моделями);

- наявність різноманіття видів, класів, моделей, виробників і продавців, що породжує істотну варіацію в рівні цін;

- об'єктами оцінки можуть бути як самостійні інвентарні одиниці та їх комплектуючі, так і технологічні комплекси.

Цілі оцінки вартості машин і обладнання різноманітні і можуть бути пов'язані з операціями їх купівлі-продажу, дарування, спадкування, безоплатної передачі, страхування, застави, оренди, ліквідації майнового комплексу підприємства, переоцінки і т. д.

В практиці оцінної діяльності все різноманіття цілей оцінки рухомого майна залежно від ступеня розмежування процесу оцінки машин і обладнання й інших видів майна підприємства може бути зведене до трьох різних цільових настанов [36]:

1. Незалежна від інших видів майна оцінка рухомого майна. Як об'єкт такої оцінки звичайно виступають окремі інвентарні одиниці, що являють собою закінчені предмети або комплекси предметів із усіма пристосуваннями, що відносяться до об'єкта оцінки. Метою визначення їхньої ринкової вартості є купівля-продаж, надання в оренду, заставу і т. ін. У цьому випадку має місце оцінка «розсипом».

2. Оцінка безлічі умовно-незалежних одна від одної одиниць рухомого майна як один з етапів оцінки (переоцінки) основних засобів. У цьому випадку має місце оцінка «потокком» або «групова оцінка»;

2. Оцінка рухомого майна як один з етапів оцінки підприємства в цілому (при його купівлі-продажу, перерозподілі прав власності або ліквідації). За таких умов первинними об'єктами оцінки, як правило, виступають уже не окремі інвентарні одиниці, а цілі технологічні комплекси, що складаються з машин і допоміжних пристроїв з урахуванням наявних виробничо-технологічних зв'язків як між їх окремими елементами, так і з оточуючою їх інженерно-технічною інфраструктурою. Такі технологічні комплекси виділяються в єдину систему або за технологією виробництва кінцевої продукції, або за місцем їх встановлення – корпус, цех, ділянка і т. ін. У даному випадку має місце «системна оцінка» або «оцінка виробничо-технологічних систем».

Вибір первинного об'єкта оцінки впливає на вид вартості, яку необхідно визначити в процесі оцінки, і методи її визначення. Та сама інвентарна одиниця може оцінюватися і як самостійний об'єкт, і в складі деякої групи або системи. Сумарна оцінна вартість усієї сукупності таких одиниць буде при цьому різною, тому що різна їх корисність.

З науково-технічної точки зору до рухомого майна відносяться пристрої, що перетворюють енергію, матеріали й інформацію. З економічної точки зору рухомими майном вважаються всі види активної частини основних засобів, що безпосередньо впливають на предмет праці, тобто силові та робочі машини й обладнання, транспортні засоби, виробничий і господарський інвентар, а в окремих випадках і дорогий інструмент.

Силовими та робочими машинами та обладнанням є машини, інструменти, апарати та інші види обладнання, призначені для механічного, термічного та хімічного впливу на предмет праці з метою зміни його форми, властивостей, стану або положення. До цієї групи відносяться всі види технологічного обладнання, рахуючи автоматичні машини й обладнання для виробництва промислової продукції, обладнання сільськогосподарське, транспортне, будівельне, торгове, складське, санітарно-гігієнічне, обладнання систем водопостачання та каналізації та інші види.

Енергетичним обладнанням є генератори, які виробляють теплову й електричну енергію і двигуни, які перетворюють енергію будь-якого виду в механічну.

Інформаційне обладнання призначене для перетворення, передавання та збереження інформації: обладнання систем зв'язку, засоби вимірювання та управління, засоби обчислювальної техніки й оргтехніки, засоби візуального й акустичного відображення інформації, засоби збереження інформації, театральні-сценічне обладнання.

Транспортні засоби призначені для переміщення людей і вантажів. Це залізничний, водяний, автомобільний, повітряний, космічний, міський транспорт і засоби виробничого транспорту.

Виробничий і господарський інвентар формують предмети технічного призначення, що приймають участь у виробничому процесі, але не належать ні до машин, ні до обладнання. До них відносять ємності для збереження рідин, пристрої і тару для сипучих, штучних і тарно-штучних матеріалів, пристрої і меблі, що застосовуються для полегшення виробничих операцій, предмети конторського та господарського призначення, спортивний інвентар.

Крім того, існують такі машини й обладнання, що самі по собі можуть розглядатися як елементи рухомого майна, однак, через спосіб установки вони стають постійно прикріпленими до нерухомості або можуть функціонувати за умов постійного прикріплення до неї. Такі об'єкти називаються постійними пристосуваннями. До числа постійних пристосувань відносять настінні або стельові освітлювальні прилади, стелажі, системи кондиціонування повітря, ліфти, шахтні підйомники, видалення яких може завдати шкоди об'єкту нерухомості.

У зв'язку з різноманіттям видів, марок, моделей, класів рухомого майна важливою проблемою є їх класифікація, яка в процесі оцінки їх вартості здійснюється за такими ознаками [32]:

- 1) за видом основних засобів – виробничі та невиробничі основні засоби залежно від їх входження до складу відповідних підрозділів підприємства;
- 2) за стадією життєвого циклу об'єктів оцінки – нові; добре відомі моделі; машини й обладнання, що зарекомендували себе на ринку; застарілі моделі і зразки;
- 3) за правом власності – об'єкти, що знаходяться в державній, комунальній або приватній формах власності;
- 4) за способом придбання та походження – об'єкти, придбані на відкритому ринку; з аукціону; безоплатно передані; такі, що надійшли в

результаті дарування і т. ін.;

5) за ступенем універсальності – стандартизовані, серійні та нестандартизовані об'єкти (наприклад, спеціальне обладнання власного виробництва);

б) за функціональним призначенням відповідно до функціональної та галузевої класифікації. У даному випадку у складі обладнання виокремлюють основне, технологічне, допоміжне, автотранспортне або офісне, а також виробничий і господарський інвентар. Кожну групу можна розглядати в рамках тієї або іншої галузі функціонування;

Оцінка вартості рухомого майна, на відміну від аналогічних процедур з нерухомістю, на практиці вимагає дещо менше зусиль від експерта. Пояснюється це тим, що якщо практично кожен об'єкт нерухомості є унікальним, то рухоме майно найчастіше є продуктом серійного виробництва, вартість якого заздалегідь відома, хоча при цьому й необхідно правильно враховувати такі параметри майна як загальний стан, дотримання умов зберігання і т.д.

РОЗДІЛ 2

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

2.1. Методи та оціночні процедури визначення вартості нерухомості в межах ринкового підходу

Оцінка ринкової вартості майна нерухомого типу проводиться переважно порівняльним підходом. Цей підхід максимально відображає ринкову ситуацію в країні і відповідає всім вимогам. Термін дії звіту із оцінки майна діє рівно півроку саме тому, що ринок нерухомості і іншого майна постійно змінюється.

В цілому національний стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» передбачає таку послідовність оціночних процедур [45]:

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння. Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Розглянемо їх детальніше.

На початковому етапі оцінювач вивчає ринок з метою виявлення на відповідному ринку і його сегментах нещодавно проданих або запропонованих до продажу об'єктів-аналогів (не менше 3-5 порівнянних продажів за останні 3-6 місяців).

Унаслідок приховування інформації про умови продажу та реальну продажну ціну об'єкта (що нерідко зустрічається на українському ринку нерухомості) аналіз може базуватися тільки на ціні пропозиції об'єктів-аналогів. Основними джерелами інформації є: дані реєстраційних, інформаційних служб, страхових компаній, брокерів на ринку нерухомості; інформація, яка надається учасниками угоди; архіви оцінювача; періодичні видання з нерухомості.

Вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути:

- проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;

- документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності-суб'єкта господарювання.

Зазначені вихідні дані додаються до звіту про оцінку майна.

Проведення експертної оцінки земельної ділянки починається з огляду земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень,

існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Для проведення експертної оцінки земельної ділянки необхідні [13]:

- документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку;
- документація із землеустрою (технічної документації/проекту відведення) на земельну ділянку;
- технічний паспорт на нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці (за наявності будівель і споруд);
- документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, що розташоване на земельній ділянці (за наявності будівель і споруд).

Основним принципом методу зіставленні цін продажу подібних об'єктів є принцип заміщення, відповідно до якого за умов наявності на ринку декількох подібних об'єктів інвестор не погодиться на придбання даного об'єкту за ціною, більшою ніж вартість об'єкта з аналогічною корисністю.

При виборі об'єкта-аналога необхідно врахувати, що аналог має бути схожим з об'єктом оцінки, а ціна аналога – відома з угоди. Усі об'єкти нерухомості унікальні, однак не всі індивідуальні характеристики суттєво впливають на вартість. У зв'язку з цим необхідно брати до уваги лише ті, які є особливо важливими з точки зору впливу на вартість об'єкта.

Вибираючи аналоги об'єкта оцінки, враховують такі відмінності [35]:

- правовий режим об'єкта нерухомості, а саме наявність прав власності, користування, розпорядження, цільове призначення і функціональне використання;
- місце розташування. Розташування об'єкта нерухомості характеризується низкою характеристик. Для сільськогосподарських угідь – розташування земельних ділянок у різних природно-кліматичних зонах, родючість, наявність меліоративних систем тощо; для об'єктів нерухомості, що розташовані у містах, селищах – відмінність населених пунктів різної категорії, а у межах населених пунктів – відмінність у різних місто-планувальних і

економіко-планувальних зонах, доступність транспорту, стан навколишнього середовища, розвиненість соціально-побутової інфраструктури, функціональне застосування прилеглих територій і т.п. ;

- умови фінансових розрахунків під час купівлі нерухомості. Якщо розрахунки між покупцем і продавцем проводилися за власні кошти покупця, то коригувати вартість об'єкта-аналога не потрібно. При придбанні об'єкта нерухомості покупцем з використанням позикові кошти потрібні коригування ціни продажу об'єкта на розмір сплати за їх залучення;

- умови угоди: вільний продаж, вимушений продаж, ліквідаційний продаж; продаж у зв'язку зі смертю власника, пі т.п. Оцінювач повинен встановити чи не були дії сторін угоди вимушеними, чи діяли вони свідомо та раціонально. Якщо був тиск на продавця, існував сімейний чи діловий зв'язок між продавцем та покупцем, не було достатньої широкої гласності та доступності для потенційних покупців, то потрібно здійснити відповідні коригування,;

- дата продажу, пов'язана зі зміною ринкових умов і характеризує різницю у часі між операціями з продажу та оцінювання об'єкта. Складовими фактора часу є інфляція та дефляція, зміни у законодавстві, зміна попиту та пропозиції на об'єкти і т.п.;

- фізичні характеристики, які визначають корисність, а значить, і вартість об'єкта оцінювання. Перелік цих фізичних характеристик досить різний. Для будівель досить суттєвими є: вік, стан будівлі, використані будівельні матеріали, архітектура та дизайнерське оформлення приміщення та інші. Для земельної ділянки важливим є розмір та конфігурація земельної ділянки, її інженерно-геологічні параметри (ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки);

- економічні характеристики. До них відносять характеристики, що впливають на результати використання дохідної нерухомості, а саме: умови та

термін оренди, поточні витрати на підтримання об'єкта у стані придатному для використання, якість управління;

- спосіб використання. Потрібно здійснити коригування вартості тих об'єктів нерухомості, у яких існує певне відхилення від цільового застосування. Так, наприклад, приміщення, що купувалася під магазин, могло бути куплене значно дорожче, ніж приміщення, що використовується для проживання;

- наявність компонентів вартості, не пов'язаних із нерухомістю. Згідно з визначенням категорії «нерухомість» необхідно проаналізувати угоди купівлі-продажу об'єктів з можливістю вилучення з ціни продажу об'єкта-аналога вартості рухомого майна. Наприклад, якщо в угоду з продажу торговельного павільйону було включено все майно, у тому числі і рухоме (касові апарати, меблі, обладнання тощо), то необхідно виключити з ціни продажу такого об'єкта ринкову вартість рухомого майна.

Збираючи інформацію, оцінювач повинен бути впевнений у її повноті та об'єктивності. Точність оцінки визначається кількістю та якістю вихідних даних. Саме тому, особливої увагу заслуговує перевірка інформації про відібрані об'єкти-аналоги. Абсолютно однакових продаж не існує, співпадають лише певні характеристики. За цих умов оцінювач повинен врахувати, що наявність будь-якої інформації краще, ніж її відсутність. Але чим більше будуть схожі відібрані об'єкти-аналоги з оцінюваним, тим точнішим буде розраховано розмір вартості у результаті застосування ринкового підходу.

При визначенні вартості земельних полішень, земельних ділянок, що не містять земельні полішення, земельних ділянок, що містять земельні полішення на основі ринкового підходу здійснюють зіставлення об'єкту оцінки з аналогом. По мірі того, як оцінюваний об'єкт відрізняється від подібного, ціну останнього коригують для того, щоб визначити, за якою ціною міг би бути проданий об'єкт-аналог, якби володів тими ж характеристиками, що і оцінюваний. Для визначення вартості об'єкта оцінки розрахунки узагальнюють із врахуванням поправок.

Оскільки підхід передбачає врахування не менше 3-5 аналогів і достатньо великої кількості факторів порівняння, то скоригована ціна продажу подібного об'єкта визначається за формулою [18]:

$$C_{з.скориг} = C_{з.факт} + \sum_{j=1}^m \Delta C_{з.поп}$$

де $C_{з.скориг}$ – скоригована ціна продажу подібного об'єкта;

$C_{з.факт}$ – фактична ціна продажу подібного об'єкта;

t – кількість факторів порівняння;

$\Delta C_{з.поп}$ – різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу подібного об'єкта, стосовно об'єкта, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

Коригуванням називають поправками, які вводяться у ціну продажу об'єкта-аналога у процесі приведення його ціноутворюючих характеристик до характеристик оцінюваного об'єкта.

Коригування проводиться за обраними ціноутворюючими характеристиками або їх ще називають факторами порівняння, одиницями порівняння. Ними є ціна за 1га, 1м² .

Поправки, як правило можуть розраховуватися у відносних або абсолютних величинах.

Процентні поправки використовують, коли важко визначити точні абсолютні величини поправок, зокрема при врахуванні особливості місця розташування, якості будівельно-монтажних робіт, умов фінансування об'єктів-аналогів і об'єкта оцінки. Такі поправки враховуються в ціні продажу аналога в цілому або ціні продажу його одиниці порівняння.

Грошові поправки враховують додаткові поліпшення об'єктів, а саме наявність ремонту, додаткових приміщень і т. д. Такі поправки враховують в ціні об'єкта оцінки шляхом додавання або вирахування їх абсолютної величини з ціни продажу об'єкта нерухомості в цілому або ціни продажу його одиниці порівняння.

Внесенні поправок здійснюються від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки. Якщо об'єкт-аналог кращий за об'єкт оцінювання, то коригування мають негативний характер (або менші, ніж 100%); якщо гірший – позитивний (або більші, ніж 100%). Для прикладу, якщо район у якому розміщений об'єкт-аналог кращий, ніж об'єкта оцінювання на 25%, а шляхи під'їзду – гірші на 15%, то розмір поправок складе відповідно 0,75 та 1,15.

Досить часто для розрахунку поправок користуються експертними методами, методами аналізу парних продажів, методами кореляційно-регресійного аналізу.

Експертні методи ґрунтується на прямому аналізі ціноутворюючих характеристик з використанням суб'єктивних уявлень оцінювача. Їх суть полягає у вивченні всіх ціноутворюючих характеристик оцінюваного об'єкта й аналога. За допомогою такого прямого аналізу береться до уваги, наприклад, відсоткова поправка на знос, поправка з врахуванням часу продажу об'єкта, яка враховує зміну купівельної спроможності валюти угоди за якою здійснювався розрахунок об'єкти-аналоги нерухомості. При цьому поправки вносяться в ціни аналога послідовно: першу поправку множать на ціну продажу об'єкта-аналога, а всі наступні – до кожної попередньої відкоригованої вартості.

Оцінювання вартості об'єкта при цьому можна представити наступною формулою [23]:

$$B_0 = B_{\text{аналог}} \times (1 + K_1) \times (1 + K_2) \times \dots \times (1 + K_n)$$

B_0 – вартість об'єкта оцінювання;

$B_{\text{анал}}$ – ціна продажу об'єкта-аналога ;

K поправочні коефіцієнти за факторами порівняння об'єктів-аналогів.

За методом аналізу парних продажів розрахунок коригувань здійснюється на основі підбору парних продажів, які мають тільки одну відмінність. Цей метод ґрунтується на припущенні того, що різниця у вартості об'єктів, які різняться лише однією характеристикою, і є розміром коригування.

За допомогою методів регресійний аналіз обробляють значний обсяг ринкової інформації за порівнянними об'єктами та будують багатofакторні лінійні і нелінійні моделі, які відображають залежність вартості об'єктів нерухомості від різних змінних факторів.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння та визначення вартості об'єкта нерухомості визначається як медіанне, модальне, середньої арифметичної значення отриманих результатів; за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань; на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна [45].

Оціночна практика свідчить, що в умовах високих темпів інфляції, при відсутності достатніх даних про ринкові продажі порівнянних об'єктів використання методу зіставлення цін продажів є недоцільним. Якщо об'єктом оцінювання є земельна ділянка, то доцільно використовувати метод перенесення, відповідно до якого для кожного типу об'єкта нерухомості у певній місцевості існує певна пропорція між вартістю землі й вартістю земельних поліпшень. Цей факт підтверджується принципами збалансованості й граничної продуктивності. У цьому випадку ціну продажу об'єкта нерухомості розділяють на дві частини – вартість будівель (земельних поліпшень) і вартість земельної ділянки. Якщо в районі оцінювання відсутнє достатнє число продажу вільних від забудови земельних ділянок, то можна підібрати схожий район з наявними продажами як забудованих, так і вільних від забудови земельних ділянок. Розрахувавши типове співвідношення між вартістю землі й вартістю нерухомості як об'єкта у цілому, переносять його для на аналогічні земельні ділянок у район оцінювання.

Проведемо коригування, використовуючи мультиплікативну модель розрахунків та визначимо ринкову вартість 1 м² нерухомості. Коригування будемо вносити за шкалою за такими чотирма показниками: технічний стан, місце розташування, наявність благоустрою. Кожен наступний крок за шкалою

порівняння поправок вартості відрізняється від попереднього на 5%. Результати розрахунку узагальнимо з використанням середньої арифметичної. Вихідні дані для розрахунку подані у таблиці 2.1 і 2.2.

Таблиця 2.1

Шкала значень показників, що впливають на ринкову вартість об'єкта оцінювання

Технічний стан	Місце розташування	Наявність благоустрою: будівля обладнання
відмінний	Центральна частина	Опалення, водопровід, гаряче водопостачання, електроосвітлення
добрий	Серединна частина	Водопостачання, електроосвітлення
задовільний	Периферійна частина	Електроосвітлення
незадовільний	Окраїна	Без благоустрою

Сукупність значень показників об'єкта оцінювання і його аналогів показана у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Значення ціноутворюючих показників об'єкта оцінювання і його аналогів

№	Показники	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Ціна продажу 1м ² грн. без ПДВ	-	1300	1500	1400	1100	1500
2	Стан об'єкта	Задовільний	Добрий	Добрий	Задовільний	незадовільний	відмінний
3	Місце розташування	Серединна частина	Окраїна	Серединна частина	Центральна частина	Периферійна частина	Центральна частина
4	Благоустрій	Електроосвітлення	Опалення, водопровід, гаряче водопостачання, електроосвітлення	Опалення водопровід гаряче водопостачання, електроосвітлення	Водопостачання, електросвітлення	Без благоустрою	Електроосвітлення

Ціноутворюючі характеристики мають якісний характер, тому з метою їх кількісного оцінювання використаємо метод бальної оцінки. При цьому показники ранжують у порядку зменшення їх вкладу у ринкову вартість

об'єкта. Кожен ранг оцінюється відповідною кількістю балів, які відповідають кількісному значенню показників (табл.2.3).

Таблиця 2.3

Шкала бальної оцінки показників, що впливають на ринкову вартість об'єкта оцінювання

Ранги /рядки	Технічний стан		Місце розташування		Наявність благоустрою	
	Категорія	бали	Категорія	бали	Категорія	бали
1	відмінний	1	Центральна частина	1	Опалення, водопровід, гаряче водопостачання, електроосвітлення	1
2	добрий	2	Серединна частина	2	Водопостачання, електроосвітлення	2
3	задовільний	3	Периферійна частина	3	Електроосвітлення	3
4	незадовільний	4	Окраїна	4	Без благоустрою	4

Результати розрахунку відобразимо у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

Розрахунок ринкової вартості вартість 1м² нерухомості об'єкта оцінки

№	Показники	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Ринкова вартість, грн.без ПДВ	-	1300	1500	1400	1100	1500
2	Стан об'єкта	Задовільний	Добрий	Добрий	задовільний	Незадовільний	Відмінний
3	Поправка, %		-5	-5	0	5	-10
5	Місце розташування	Серединна частина	окраїна	Серединна частина	Центральна частина	Периферійна частина	Центральна частина
6	Поправка,%		10	0	-5	5	-5
8	Благоустрій	електроосвітлення	Опалення, водопровід, гаряче водопостачання, електроосвітлення	Опалення, водопровід гаряче водопостачання, електроосвітлення	Водопостачання, електроосвітлення	Без благоустрою	електроосвітлення
9	Поправка, %		-10	-10	-5	5	0
10	Отриманий результат за 1м ²		1222,65	1282,50	1263,50	1273,39	1282,50
11	Ринкова вартість 1м ² об'єкта оцінки	1265	Середнє значення – сума всіх значень масиву, поділена на кількість				

На основі проведених розрахунків можна зробити висновок, що ринкова вартість нерухомості об'єкта оцінки складає 1265грн.

2.2. Витратний підхід в оцінюванні об'єктів нерухомості

Вартість об'єкта нерухомості, яка визначена з використанням витратного підходу відображає необхідні витратити на створення об'єкта, що володіє такими ж параметрами і таким же ступенем зносу, що й оцінюване майно. Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності та заміщення.

Головною перевагою витратного підходу є те, що він для застосування на малоактивних ринках. Для прикладу, унікальні об'єкти продають досить рідко, у такій ситуації єдиною можливістю визначити його вартість – на підставі витрат. Крім того, методи витратного підходу використовуються для оцінювання суспільно-державних об'єктів нерухомості (зокрема, музеїв, шкіл лікарень, бібліотек і т.п.), а також об'єктів, які не призначені приносити дохід.

Специфічною сферою використання витратного підходу є техніко-економічне обґрунтування нового будівництва, оцінки недобудованих і реконструйованих об'єктів. Використання даних оцінювання таких об'єктів дозволяє доцільність здійснення таких заходів.

Ще однією сферою використання методів витратного підходу є ринок страхових послуг і система диференційованого оподаткування нерухомості.

Для об'єктів нерухомості, ринок купівлі-продажу яких достатньо розвинутий застосування витратного підходу є недоцільним.

Застосування витратного підходу передбачає використання інформації, яка повинна відповідати сучасним ринковим даним про витрати на створення оцінюваного об'єкта нерухомого майна або схожого нерухомого майна з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки об'єктів нерухомості полягає у визначенні їх залишкової вартості заміщення (відтворення). Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання (рис.2.1).

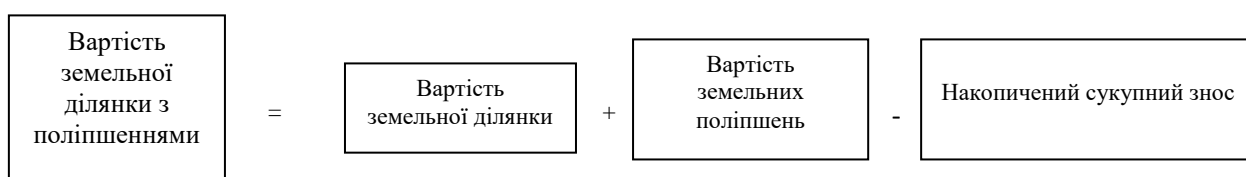


Рис. 2.1. Загальна схема оцінки вартості земельної ділянки з поліпшеннями [36]

Згідно із стандартом 2 «Оцінка нерухомого майна» вартість земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур [45]:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Відповідно до зазначеного алгоритму схематично процес оцінки нерухомості земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або

земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу відображений на рис.2.2.

Розглянемо детальніше сутність цих оціночних процедур.

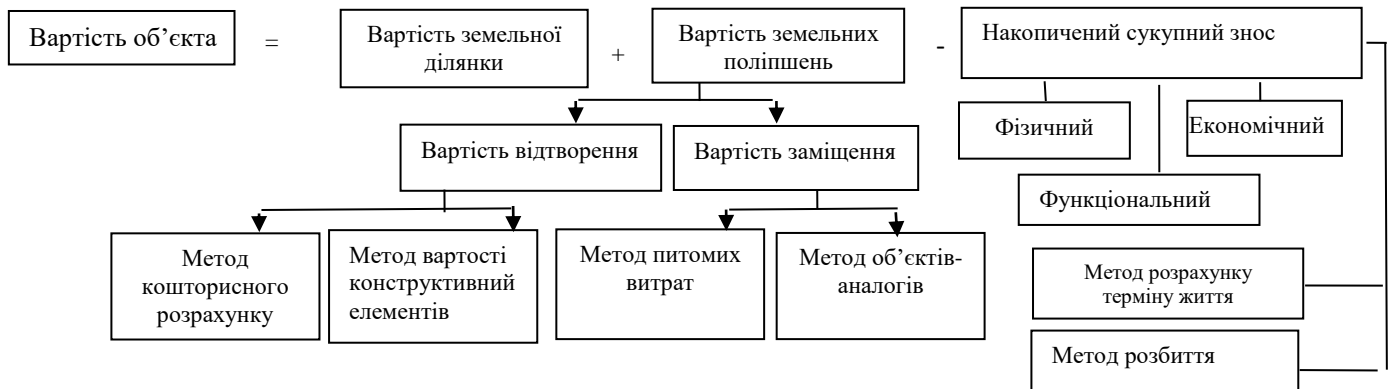


Рис. 2.2. Схема оцінки нерухомості за допомогою витратного підходу земельних ділянок, що містять земельні поліпшення або земельних поліпшень

Експертна грошова оцінка земельної ділянки, відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [18], до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [53] здійснюється з врахуванням певних положень. Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Відповідно до цього вартість земельної ділянки визначається на рівні цін раніше проданих земельних ділянок з врахуванням відмінностей у характері угоди і властивостей земельних ділянок, тобто використовується порівняльний (ринковий) підхід.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний, тобто дохідний підхід.

Для поліпшених земельних застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення з використанням економічного методу, методу залишку для землі. Методи ґрунтуються на ринковому і дохідному підходах. Економічний метод передбачає визначення

вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень на основі аналізу інформації про ціни продажу подібного майна. Відповідно до методу залишку вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю чистого операційного доходу з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок для останніх можуть використовуватися і інші методи, які ґрунтуються на поєднанні різних методичних підходів.

При визначенні вартості відтворення земельних поліпшень враховується вартість будівництва точної копії об'єкта із такими ж архітектурними рішеннями, будівельними конструкціями і матеріалами, якістю будівельно-монтажних робіт, що й об'єкта оцінки з врахуванням в поточних цінах на дату оцінки.

Вартість заміщення передбачає встановлення вартості будівництва об'єкта з корисністю, яка еквівалентна корисності об'єкта оцінки, але із застосуванням сучасних матеріалів, відповідно до нових стандартів у поточних цінах на дату оцінки.

Для визначення вартості відтворення або заміщення використовують такі основні методи як: метод кошторисного розрахунку; поелементний метод, метод питомих витрат на одиницю площі або об'єму.

Застосування методу кошторисного розрахунку вимагає розробки кошторисної документації на будівництво об'єкта нерухомого майна з зазначенням переліку будівельно-монтажних робіт і витрат за кожним його видом з використанням цін на дату оцінювання. Це найбільш трудомісткий метод, який можна значно полегшити, якщо відома первісна кошторисна документація на будівництво об'єкта. При її відсутності, експерт-оцінювач може звернутися до послуг кошторисної організації для розробки нового кошторису для об'єкта оцінки з використанням єдиних норм і розцінок,

індексів цін на будівельно-монтажні роботи, будівельних нормативів і правил та іншої необхідної документації.

Поелементний метод або його ще називають метод вартості конструктивний елементів визначення вартості об'єкта на основі врахування його основних компонентів. Сутність методу у тому, що будівля розбивається на окремі елементи: фундамент, стіни та перегородки, перекриття, покрівлю, підлогу, прорізи, оздоблювальні роботи і т.п. Оцінювачем збираються дані витрат на 1 м^3 , 1 м^2 , 1 погонний метр, 1 нормо-годину за кожним елементом. Потім шляхом додавання поелементних витрат визначається загальна вартість об'єкта нерухомості;

При використанні методу питомих витрат здійснюється розробка нормативів витрат на одиницю площі чи об'єму об'єкта (на 1 м^2 площі, 1 м^3 об'єму будівлі). Потім ці нормативи застосовуються до загальної площі чи до загального об'єму об'єкта оцінки. Нормативи питомих витрат визначають на основі довідкових даних про витрати на будівництво схожих об'єктів.

Застосування методу об'єктів-аналогів передбачає визначення вартості об'єкта оцінки на підставі вартості об'єкта-аналога. За необхідністю проводиться її коригування за сукупністю конструктивних відмінностей.

Метод кошторисного розрахунку і поелементний метод застосовують як правило, до нетипових об'єктів, недобудованих об'єктів, у тому числі при зміні їх функціонального призначення. В основу цих методичних підходів покладено визначення вартості відтворення об'єктів нерухомості.

Метод питомих витрат та метод аналогів застосовують переважно до об'єктів, які збудовані за типовими проектами, або якщо їх відновлення є недоцільним у первісному вигляді за будівельним проектом і функціональним призначенням. Результатом застосування цих методичних підходів є розрахунок вартості заміщення.

Для використанні методів витратного підходу користуються Порядком визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень –

будинків, будівель та споруд і Збірником укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів [52].

Для приведення вартості заміщення і відтворення у поточні ціни на дату оцінки застосовують індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт, які періодично публікуються Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Для розрахунку залишкової вартості відтворення (заміщення) об'єкта необхідно розрахувати суму зносу. В оцінній діяльності під сукупним зносом розуміють втрати вартості об'єкта, викликані фізичним руйнуванням, функціональним старінням і різними зовнішніми факторами. При витратному підході знос застосовують для врахування відмінностей у характеристиках нового й оцінюваного об'єкта нерухомості. Згідно стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» знос поділяють за ознаками його виникнення на фізичний, функціональний та економічний або зовнішній. Класифікація зносу тут здійснюється не за причинами, а за «ознаками виникнення». Однак вказані види зносу не відповідають класичному поділу на фізичний та моральний знос, який вивчається за курсом економічної теорії. Там фізичний знос характеризує втрату вартості об'єкта з часом під впливом експлуатаційних і природних факторів, які спричиняють скорочення його корисності. А згідно наведеного вище стандарту фізичний знос є характеризує часткову або повну втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки [44]. Проте їх величина може зменшитись зовсім незалежно від фізичного зносу самого об'єкту, а якраз внаслідок морального, бо з'являються сучасніші об'єкти аналогічного призначення, що зумовлює втрату об'єктом частини своєї вартості. Крім того, зовнішній вигляд об'єкта навряд чи можна віднести до технічних або технологічних якостей, але його втрата, і відповідна втрата ринкової вартості, безпосередньо залежить від фізичного зносу, і це має місце не обов'язково під час експлуатації об'єкта. Якщо це об'єкт рухомого майна, то його зовнішній вигляд може зіпсуватися і на складі.

На оціночній практиці використовують експертний та вартісний методи розрахунку фізичного зносу об'єктів нерухомості.

Використання експертного методу оцінки зносу полягає в тому, що експерт оглядає кожен елемент будівлі та на основі результатів огляду визначає процент зносу та його вартісну величину за кожним елементом врахуванням її питомої ваги у складі вартості будівлі. Фізичний знос об'єкта в цілому визначається як сума зносу окремих конструктивних елементів об'єкту з врахуванням їх питомої ваги у складі вартості будівлі за формулою [23]:

$$\Phi_{\sigma} = \sum_{e=1}^m \Phi_e \frac{ПВ_e}{100}$$

де Φ_{σ} – величина фізичного зносу будівлі, % ;

Φ_e – величина фізичного зносу окремих елементів будівлі (конструкцій, інженерного обладнання), % ;

$ПВ_e$ – питома вага елемента будівлі в його загальній вартості, %;

M – загальна кількість окремих елементів будівлі.

Питома вага елементів у вартості відтворення будівлі приймається згідно з укрупненими показниками вартості відтворення будівлі відповідно функціонального призначення, затвердженими згідно чинного законодавства, а стосовно елементів для яких відсутні затвержені показники – за кошторисною вартістю. Приблизна питома вага складових частин окремих елементів будинків, складових частин систем санітарно-технічного та електротехнічного обладнання будівлі у їх загальній вартості відтворення наведені в табл.2.5. Величину фізичного зносу будинку приймаємо рівною 22%. Виходячи з цього, залишкова вартість будинку складає: $100\% - 22\% = 78\%$ від вартості його відтворення.

Величина фізичного зносу окремих елементів будівлі (конструкцій, інженерного обладнання) встановлюється експертним шляхом на основі огляду за допомогою шкали, яку пропонує Стандарт житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 [63].

Таблиця 2.5

Результати обчислення величини фізичного зносу будівлі

Елементи будинку		Питома вага окремих елементів(%)	Фізичний знос окремих елементів (%)	Загальна величина зносу (%)
1.	Фундамент	4	10	0,40
2.	Стіни	20	13	2,60
3.	Перегородки	7	15	1,05
4.	Перекриття	10	10	1,10
5.	Дах	5	38	1,90
6.	Підлога	12	31	3,72
7.	Сходи	4	15	0,60
8.	Вікна і двері	11	25	2,75
9.	Опорядження внутрішнє	10	30	3,00
10.	Інше	8	25	2,00
11.	Центральне опалення	1,6	30	0,48
12.	Водопровід	0,5	40	0,20
13.	Гаряче водопостачання	1,4	45	0,63
14.	Каналізація	3,2	32	1,02
15.	Електрозабезпечення	2,3	35	0,81
	Усього:	100		22,16

Вартісний метод розрахунку, який використовується для розрахунку фізичного зносу довгострокових елементів будівель і споруд (фундаменту, стін, перекриттів) полягає у визначенні витрат на відтворення цих елементів будівель.

Під функціональним зносом розуміють втрату вартості об'єктом нерухомості через невідповідність сучасним стандартам з точки зору функціональної корисності (застаріла архітектура, нераціональність планування, інженерного забезпечення і т. ін.). Формою функціонального зносу є технологічне старіння, під яким розуміють втрату вартості об'єкта, викликану змінами в технології, через які об'єкт стає більш дорогим в експлуатації. Функціональний знос зумовлюється, як правило, недоліками, що вимагають створення додаткових елементів в існуючому об'єкті нерухомості, заміни або модернізації окремих елементів нерухомого майна, наявністю «надполіпшень» (елементів, що вимагають ліквідації).

Однак визначення, яке подано у стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» є невдалим. Зокрема, там сказано, що функціональний знос зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки. Однак варто зауважити, що зникають ці характеристики, у першу чергу, внаслідок втрати технічних та технологічних (особливо якщо об'єкт є рухомими майном виробничого призначення), які, згідно стандарту, є ознаками фізичного зносу.

Величину функціонального зносу розраховують шляхом визначення необхідних витрат на усунення ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос за стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» – це знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки [44]. Таке визначення також навряд чи можна назвати вдалим, адже зовнішні до об'єкту хімічно-фізичні природні процеси разом з такими екологічними явищами, як от підвищена вологість, жорстка вода, кислотні випари зумовлюють саме фізичного зносу, хоча відповідають, згідно такому визначенню, ознакам «економічного». Вагаємо, що будь-який знос для оцінки є економічним, бо визнається як втрата вартості. У зв'язку з цим під зовнішній знос варто розуміти втрату вартості об'єкта нерухомості, викликана такими зовнішніми факторами як скорочення ділової активності в районі розміщення об'єкта, діями місцевої адміністрації в напрямку посилення податкового тиску, змінами на ринку зайнятості, незручним розташуванням щодо транспортних магістралей, комунальних служб, об'єктів торгівлі і т. ін.

Основними методами виміру зовнішнього зносу є аналіз парних ринкових продажів; аналіз прогнозованого доходу від найбільш ефективного

використання двох подібних об'єктів; аналіз парних порівнянь. Їх суть деталізована на рис. 2.3.

Для визначення величини сукупного зносу в оцінній практиці використовують метод розбивки та метод «строку життя».

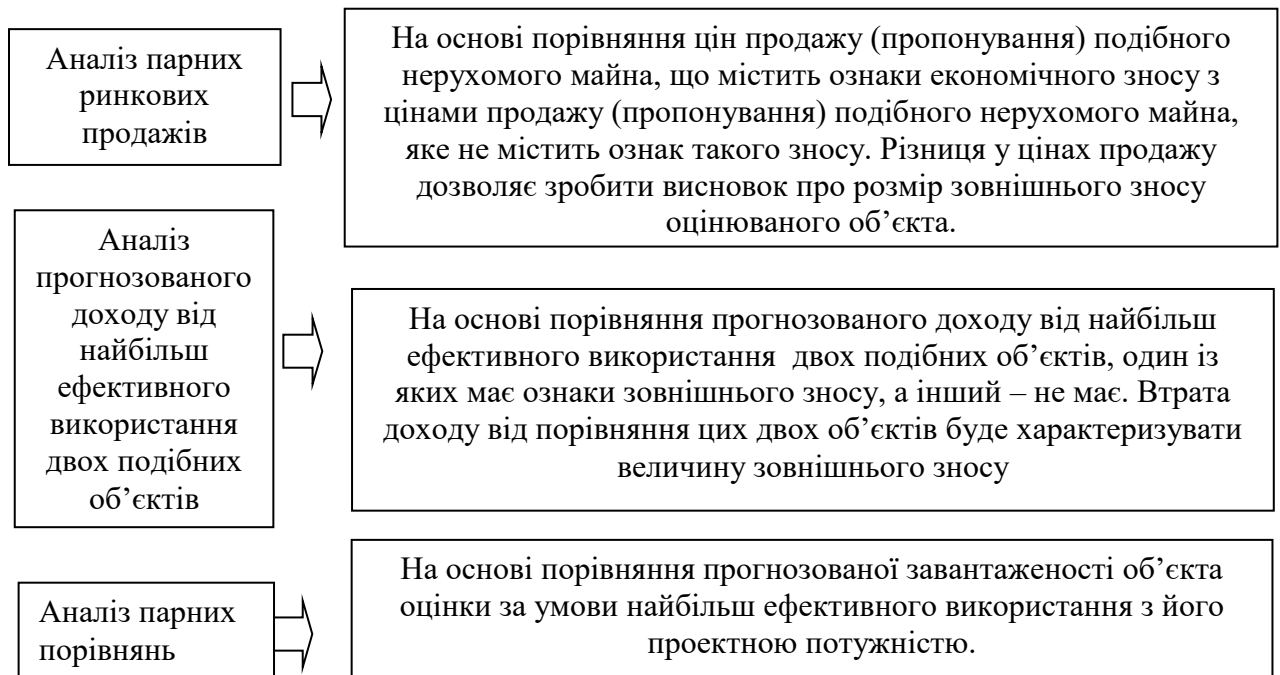


Рис. 2.3. Методи розрахунку економічного зносу об'єктів нерухомості [45]

Використання методу розбивки при визначенні величини сукупного зносу (СЗ) передбачає підсумування окремих результатів розрахунків за всіма видами зносу:

$$СЗ = З_{\text{фіз}} + З_{\text{функ}} + З_{\text{зов}}$$

де : $З_{\text{фіз}}$ – фізичний знос;

$З_{\text{функ}}$ – функціональний знос;

$З_{\text{зов}}$ – зовнішній знос.

Коефіцієнт сукупного зносу визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкті оцінки. Коефіцієнти визначаються шляхом ділення абсолютної величини кожного із видів зносу на вартість відтворення (заміщення).

Оцінимо величину сукупного зносу цеху № 2 ТОВ «Алькон» відновлювальна вартість якого становить 1200 тис. грн. із застосуванням методу розбивки на основі даних поданих нижче.

Віконні рами, що були встановлені в процесі будівництва приміщення цеху № 2 повністю зносилися. Необхідна заміна цих віконних рам на нові. Витрати на заміну оцінюються в 20 тис. грн.;

Розміри внутрішніх приміщень цеху № 2 є не досить зручними для ефективної організації праці. На аналогічних об'єктах, що відзначаються більш вдалим плануванням зростає продуктивність праці працівників і, як наслідок, зростають доходи. Розбіжності в щорічних доходах, що отримуються від експлуатації таких аналогічних об'єктів та об'єкта оцінки, на 1 м² загальної площі складають 0,15 тис. грн. Загальна площа цеху № 2 – 300 м², коефіцієнт капіталізації – 0,25;

На основі рішення міської ради на вулиці, де знаходиться об'єкт оцінки, організовано рух транспортних засобів тільки в одному напрямку, що ускладнило під'їзд до цеху № 2. Втрата вартості через такі обставини за очікуванням експертів складає 121 тис. грн.

Визначення залишкової вартості відтворення вимагає проведення оцінки усіх видів зносу: фізичного, функціонального, зовнішнього.

Фізичний знос дорівнює витратам на ремонт окремих компонентів, а саме віконних рам і становить 20 тис. грн.

Функціональний знос цеху № 2 пов'язаний втратою доходу через невдале планування. Його розмір визначимо за методом прямої капіталізації втрати доходів, пов'язаних із незручним плануванням приміщень:

$$Z_{\text{функ неус}} = \frac{0,15 \times 300}{0,25} = 180 \text{ тис.грн}$$

Величина економічного зносу дорівнює втратам вартості цеху №2 за рахунок організації однобічного руху транспорту на вулиці його розташування, тобто функціональний знос складає 121 тис. грн.

Таким чином, сукупний знос цеху №2 виробничого підприємства складає:

$$CЗ = 20 + 180 + 121 = 321 \text{ (тис. грн.)};$$

При застосуванні методу «строку життя» всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

З моменту будівництва і запуску в експлуатацію для об'єкта нерухомості від дати введення в експлуатацію до моменту оцінки і до припинення його фізичного існування характерні такі часові періоди [45]:

- фактичний вік, який відображає період часу від дати введення в експлуатацію до дати оцінки;
- нормативний строк служби є нормативно обумовленим періодом від моменту будівництва (придбання) до моменту повної непридатності за умов дотримання нормативних вимог експлуатації;
- ефективний вік об'єкта вік, який визначається експертами виходячи з його зовнішнього вигляду. Він може бути більшим від фактичного, якщо об'єкт експлуатується дуже інтенсивно і меншим у разі ретельного догляду і своєчасного ремонту;
- термін економічного життя об'єкта є періодом часу від моменту експлуатації до завершення його використання за функціональним призначенням;
- залишковий строк економічного життя – це період часу від дати оцінки до кінця економічного життя.

Метод «строку життя» базується на гіпотезі, що ефективний вік так відноситься до терміну економічного життя, як накопичений знос до поточної вартості відтворення:

$$\frac{B_{ef}}{C_{EЖ}} = \frac{З}{BB}$$

де З – знос;

B_{ef} – ефективний вік;

$C_{EЖ}$ – строк економічного життя об'єкта;

BB – вартість відтворення.

Концепція розрахунку зносу за даним методом ілюструється такою формулою:

$$З = \frac{B_{ef}}{C_{EЖ}} \times BB$$

Кваліфікований оцінювач, визначаючи ефективний вік, здатен врахувати вплив факторів функціонального зносу та вплив зміни зовнішнього середовища, але всі його припущення будуть носити інтуїтивний характер.

Оскільки «ефективний вік» досить складно технічно і обґрунтовано визначити, то застосовуючи метод строку життя, сукупний знос можна визначати за формулою:

$$З = \frac{\Phi B}{C_{EЖ}} \times 100 = \frac{\Phi B}{\Phi B + ЗC_{EЖ}}$$

де $З$ – рівень сукупного зносу, %;

$C_{EЖ}$ – строк економічного життя, років;

$ЗC_{EЖ}$ – залишковий строк економічного життя, років;

ΦB – фактичний вік, років.

2.3. Особливості оцінки об'єктів нерухомості методами прямої і непрямой капіталізації доходу

Дохідний підхід ґрунтується на принципах найбільш ефективного використання і очікування, тому вартість об'єктів нерухомості розраховується як сума поточної вартості очікуваних доходів від найбільш ефективного його використання та доходу від можливого перепродажу. Останній дохід називають вартістю реверсії.

Описуючу модель даного підходу можна подати наступним чином: «жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатить за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання» [1].

Використання такого підходу є доцільним для оцінки комерційної нерухомості: нежитлових приміщень у вигляді офісів, ресторанів, магазинів, складів, виробничих приміщень і майстерень, а також для будівель різного цільового призначення.

В оціночній практиці дохідний підхід реалізуються двома методами: методом капіталізації доходів та методом дисконтування грошових потоків.

Оцінювання об'єктів нерухомості з використанням методу капіталізації доходів ґрунтується припущенні, що вони є джерелами отримання доходу для власників. Такий дохід може бути отриманий від операцій з надання об'єкту нерухомості в оренду, можливого продажу, від використання стоянок, гаражів, рекламних носіїв тощо.

У національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» подано основні оціночними процедурами у рамках методу капіталізації доходу. Розглянемо їх.

Спочатку визначається сукупний обсяг ринкової орендної плати, інших доходів від володіння об'єктом нерухомості за рік, який передує даті оцінки. Такий показник дістав назву потенційного валового доходу. Він показує обсяг грошових коштів, які що можна отримати від об'єкта оцінки при його сто відсоткового використання. При цьому не беруться до уваги всі витрати та втрати, які можуть бути понесені. Потенційний валовий дохід розраховують за формулою:

$$\text{ПВД} = S \times C_o + D_{\text{ін}},$$

де ПВД – потенційний валовий дохід;

S – площа, яка надається в оренду, м^2 ;

C_o – розмір орендної ставки за 1 м^2 ;

$D_{\text{ін}}$ – інші доходи від володіння об'єктом оцінки.

Далі визначають очікувані втрат від неповного завантаження об'єктів нерухомості та розраховують дійсний валовий дохід. Він розраховується як різниця між потенційним валовим доходом та величиною очікуваних втрат за

формулою:

$$ДВД = ПВД - В$$

де *ДВД* – дісний валовий дохід;

В – очікувані втрати.

Для визначення чистого операційного доходу прогнозують розмір операційних витрат за умови нормальної експлуатації об'єктів нерухомості. Такі витрати є періодичними і їх групують на:

- умовно-постійні. Розмір таких витрат не залежить від рівня завантаженості об'єктів нерухомості. Ними є страхові платежі, податки на майно і т.п.;

- умовно-змінні. Розмір таких витрат залежить від рівня завантаженості об'єкта та рівня наданих послуг. Такими витратами є витрати на сплату комунальних послуг, заробітна плата працівників та податки з неї та ін.);

- витрати на заміщення, які формують визначають резерв, який потрібен для фінансування витрат пов'язаних з необхідною заміною елементів об'єктів нерухомості, які досить швидко зношуються: водопровід, каналізація, меблі, дах та т.д.).

Для розрахунку чистого операційного доходу використовують таку формулу:

$$ЧОД = ДВД - ОВ$$

де *ОВ* – операційні витрати.

Для визначення вартості об'єкта нерухомості користуються такою формулою:

$$B_{он} = ЧОД / k_{кан}$$

де *B_{он}* – ринкова вартість об'єкта нерухомості.

k – коефіцієнт капіталізації.

При визначенні коефіцієнта капіталізації використовують різні методи, залежно від існуючої інформації. Ними є [45]:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;

- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком;

- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) застосовується для визначення поточної вартості майбутніх доходів, які можуть бути отримані від використання об'єктів нерухомості та можливого їх продажу.

Послідовність оціночних процедур даного методу є такою [45]:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;

- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;

- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу;

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості.

- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

При розрахунку щодо об'єктів оцінки строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, вартість реверсії дорівнює ринковій вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним. Для об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування вартість реверсії розраховується як сума вартості

ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

Таким чином, ринкова вартість об'єктів нерухомості визначається за формулою:

$$B_{он} = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+i)^i} + P$$

де $B_{он}$ – вартість об'єкта нерухомості;

D_i – очікуваний дохід від володіння об'єктом за i -й рік;

P – поточна вартість реверсії;

n – період (у роках), для якого прогнозується отримання доходів від володіння об'єктом.

Покажемо використання дохідного підходу для визначення вартості будівлі, з використанням таких даних. Ставка дисконтування становить 16%. Період прогнозування 5 років. Починаючи з 5-го року прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід. Дисконтування проводиться на середину періоду. Реверсія визначається на початок періоду, що настає за прогнозним. Інші вихідні наведено в (табл. 2.6). Розрахунок узагальнено в табл.2.7.

Таблиця 2.6

Вихідні дані (умовні)

Показники	Значення показників за:				
	1-й рік	2-й рік	3-й рік	4-й рік	5-й рік
Ринкова орендна ставка (без ПДВ) за 1 м ² на місяць, грн.	80,00	84,00	88,20	92,61	97,24
Площа, м ²	3000	3000	3000	3000	3000
Вакансії, м ²	600	450	450	300	300
Операційні витрати на 1 м ² на місяць, грн.	20,00	20,60	21,22	21,85	22,51

Табл.2.7

Визначення ринкової вартості будівлі

№	Показник	Формула	1-й рік прогнозу	2-й рік прогнозу	3-й рік прогнозу	4-й рік прогнозу	5-й рік прогнозу	Після прогнозний період
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ринкова орендна ставка (без ПДВ) за 1 м ² на місяць, грн.		80,0	84,00	88,20	92,61	97,24	
2	Площа, м ²		3000	3000	3000	3000	3000	
3	Вакансії, м ²		600	450	450	300	600	
4	Операційні витрати на 1 м ² на місяць, грн.		20,00	20,60	21,22	21,85	22,51	
5	Потенційний валовий дохід, грн.	Ряд.1× ряд.2×12	2880000	3024000	3175200	3333960	3500640	
6	Дійсний валовий дохід, грн.	Ряд.1× (ряд.2- ряд.3) ×12	2304000	2570400	2698920	3000564	3150576	
7	Операційні витрати, всього, грн.	Ряд.2× ряд.4 ×12	720000	741600	763920	786600	810360	
8	Чистий операційний дохід	Ряд.6 - ряд.7	1584000	1828800	1935000	2213964	2340216	
9	Реверсія	Ряд.8 гр.9 : 0,16						14626350
10	Номер періоду		1	2	3	4	5	
11	Коефіцієнт дисконтування (поточної вартості)	$\frac{1}{(1+0,16)^{ряд.10-0,5}}$	0,928477	0,800411	0,690009	0,594836	0,512789	
12	Коефіцієнт дисконтування для реверсії	$\frac{1}{(1+0,16)^{ряд.10,графи9}}$						0,47611
13	Поточна (теперішня) вартість чистого операційного доходу та реверсії, грн.	Ряд.8× ряд.11 відповідно Ряд.9гр.9 ряд.12 гр.9 ×	1470708	1463792	1335167	1316945	1200037	6963751
14	Вартість нерухомості, грн.	Сума значень ряд.13гр.5-10	13750400					

Згідно до Закону України «Про оцінку земель» та Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок остання проводиться з використанням таких методів [28;53]:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (прямої і непрямой) ;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Слід зазначити, що експертна грошова оцінка землі проводиться тим методом, за яким є наявна повна та достовірна вихідна інформація.

Метод, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, як фактичного або можливого) вимагає розрахунку величини вартості земельної ділянки за умови її найбільш ефективного використання. Чистий операційний дохід отримують шляхом віднімання від прогнозованої величини надходжень від використання землі операційних витрат, понесених на отримання доходу. При його розрахунку беруть до уваги інформацію щодо існуючих ринкових ставок орендної плати за землю.

Під рентним доходом (земельною рентою) розуміють дохід, отриманий від земельної ділянки як фактора виробництва з врахуванням місця її розташування та якості. Цей показник визначають шляхом віднімання від очікуваного доходу, який від продажу продукції, отриманої на даній земельній ділянці, виробничих витрат й прибутку товаровиробника [53].

Поліпшена земельна ділянка змінює алгоритм розрахунку рентного доходу. Він передбачає розподіл сукупного доходу між складовими об'єкту нерухомості: землею та земельними поліпшеннями.

Згідно до прямої капіталізації грошовий потік від використання земельної ділянки вважають постійним та незмінним. Тоді вартість землі визначають як частку від ділення чистого операційного або рентного доходу на коефіцієнт капіталізації. Такий розрахунок здійснюють за формулою:

$$B_3 = D / k_{\text{кап}}$$

де B_3 – вартість землі;

D – чистий операційний або рентний дохід;

$k_{\text{кап}}$ – коефіцієнт капіталізації.

Згідно до непрямої капіталізації грошовий потік від використання земельної ділянки вважають непостійним та змінним з наступною її можливістю продажу на ринку. Відповідно вартість землі розраховують як теперішню вартість очікуваних доходів від її використання та продажу. Розрахунок здійснюють за формулою:

$$B_z = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+k_{\text{кап}})^i} + P$$

де D_i – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік;

P – поточна вартість реверсії (продажу в після прогнозного періоді);

n – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу;

$k_{\text{кап}}$ коефіцієнт капіталізації.

Коефіцієнт капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок, шляхом розрахунку на основі норми піддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей або кумулятивним способом як сума без ризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

В цілому, методи дохідного підходу використовують, коли є можливість обґрунтовано визначити майбутні грошові доходи оцінюваного підприємства. Основною перевагою методів цього підходу є врахування майбутніх умов діяльності підприємства: умов формування цін на продукцію, майбутніх інвестицій, умов ринку, на якому функціонує підприємство та інших факторів. Треба зазначити, що за умов нестабільної економіки досить важко спрогнозувати потік чистого доходу від діяльності підприємства на декілька років наперед. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на

принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації. Істотне розходження між ринковою і інвестиційною вартістю полягає в тому, що при визначенні ринкової вартості експерт опирається на типові подання потенційних інвесторів про можливість одержання доходів від володіння об'єктом оцінки і типову для даного випадку ставку дисконту, а при визначенні інвестиційної вартості очікувані доходи і норма доходу визначаються, виходячи з подань конкретного інвестора.

РОЗДІЛ 3

МЕТОДИЧНИЙ ІНСТРУМЕНТАРІЙ ЕКСПЕРТНОГО ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ РУХОМОГО МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА

3.1. Методи прямої і непрямой капіталізації доходу у розрахунку вартості машин і обладнання підприємства

Машини та обладнання вважають техніко-технологічною основою будь-якого підприємства, яке і забезпечує достатньо значну частину його виробничого потенціалу. Машини і обладнання є рухомим майном. Специфічність машин та обладнання у їх різноманітності за функціональним призначенням, типами, марками, моделями, технічними характеристиками. У зв'язку з цим варто визначитися з об'єктом оцінювання. Ним, як правило, може бути:

- весь комплекс машин та устаткування в складі діючого підприємства або його структурних підрозділів (філій, цехів, ділянок, господарств). Ці об'єкти є сукупністю об'єктів основних засобів;
- технологічні комплекси, що поєднують кілька взаємопов'язаних між собою технологічних машин і допоміжних пристроїв (потоківі і автоматизовані лінії, автоматизовані комплекси, гнучкі модулі і т.д.). Ці об'єкти оцінки можуть бути об'єктами основних засобів, а можуть об'єднувати кілька об'єктів основних засобів;
- функціонально самостійні машини, агрегати та установки. Вони зазвичай є об'єктами основних засобів.

Важливим моментом в оцінюванні об'єкт рухомого майна є його ідентифікація, тобто встановлення відповідності документації на нього реальному стану. При вивченні техніко-економічних характеристик об'єкт вивчається його зовнішній огляд, що дає змогу визначити фізичний стан об'єкта, умови для раціональної організації робочого місця, експлуатаційну

готовність, надійність та безпечність роботи, рівень екстенсивне і інтенсивне завантаження, дійсну продуктивність.

Внутрішніми джерелами інформації для вартісного оцінювання машин і обладнання слугують технічні паспорти, інвентарні картки, стандарти і технічні умови, акти прийняття-передачі основних засобів.

У разі необхідності оцінки комплексу обладнання, що є частиною певного виробництва, потрібне вивчення технології виробництва. При цьому необхідно провести збір інформації про основні і допоміжні процеси; визначити місце і роль оцінюваної машини або комплексу обладнання у загальному виробництві.

Опис оцінюваного об'єкта включає наступні дані [32]:

- найменування, модель і марку комплексу;
- призначення;
- основні технічні характеристики, що дозволяють визначити споживчі або технологічні властивості об'єкта;
- комплектацію, включаючи пристрої інструмент;
- дату складання і введення в експлуатацію;
- відомості про ремонти та технічне обслуговування, включаючи витрати на виконання робіт;
- найменування та реквізити виробника.

У випадках, якщо машини або обладнання не є складовою частиною певного технологічного процесу (наприклад – побутове обладнання), а також при оцінці підприємства у разі його банкрутства або ліквідації проводиться ідентифікація кожної одиниці машин і устаткування.

Природно, що цієї інформації недостатньо для ідентифікації та оцінки окремого обладнання. Тому в якості додаткової інформації потрібне отримання наступних даних: рік випуску; завод-виробник; технічні характеристики; строк служби; відомості про ремонти; витрати на ремонти і обслуговування. Дані дослідження дозволять в подальшому визначити ступінь ліквідності оцінюваної машини або обладнання і можуть істотно вплинути на її вартість. Слід

вказати, що спосіб ідентифікації машин і обладнання може істотно впливати на їх вартість. У деяких випадках група одиниць машин і устаткування, об'єднаних в єдиний комплекс, може мати вартість, що перевищує сумарну вартість окремих одиниць, і навпаки. Крім того, необхідно провести дослідження ринку даного виду обладнання, особливо серійного, визначити стан і напрямки розвитку технологій.

Дохідний підхід в оцінці рухомого майна передбачає розрахунок поточної (дисконтованої) вартості доходів, які за прогнозами можуть бути отримані від володіння об'єктом. Підхід реалізується за допомогою методів прямої і непрямой капіталізації доходу. Застосування цих методів доцільно у тому випадку, якщо потік доходів і витрат може бути зіставлений з об'єктом оцінки, або об'єктом оцінки виступає обладнання, за допомогою якого виконуються безпосередньо оплачувані роботи.

Використання методу прямої капіталізації доходу передбачає здійснення розрахунків у певній послідовності.

Спочатку здійснюють прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (як правило за рік з дати оцінки) від функціонування виробничо-технологічної системи (підприємства в цілому, цеху або ділянки) або безпосередньо рухомого майна (якщо це можливо). Чистий операційний дохід визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами. Прогнозування валового доходу здійснюється на основі проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання рухомого майна.

Далі обґрунтовують оціночну процедуру для визначення ставки капіталізації та здійснюють її розрахунок. Шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації визначають ринкову вартість об'єкта рухомого майна.

Використання методу непрямой капіталізації доходу передбачає здійснення розрахунків у такій послідовності [37]

1. Обґрунтування періоду прогнозування.

2. Прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами, місяцями в межах прогнозного періоду від функціонування виробничо-технологічної системи підприємства в цілому, цеху або ділянки або безпосередньо рухомого майна (якщо це можливо).

3. Визначення ставки дисконту для рухомого майна (за необхідності і для вартості будівель і споруд).

4. Визначення за допомогою методу залишку частини чистого операційного доходу, що може бути локалізований і співвіднесений з оцінюваним рухомим майном.

5. Визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу.

6. Прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості.

7. Визначення вартості об'єктів рухомого майна як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити та оціночні процедури, відображені на рис.

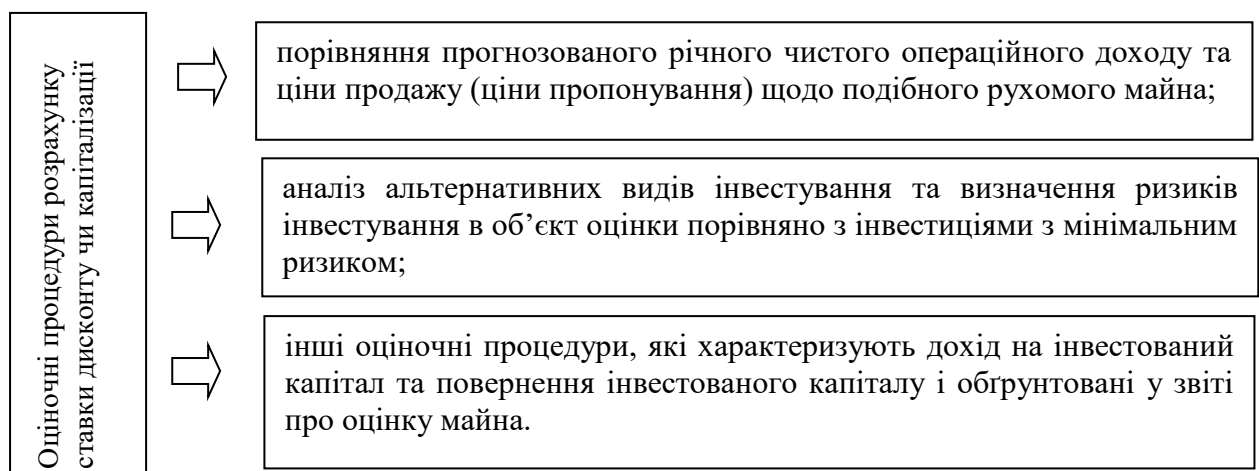


Рис. 3.1. Оціночні процедури розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки рухомого майна

У таблиці 3.1 здійснено розрахунок вартості вартість машинного обладнання для виготовлення керамічної плитки методом непрямой капіталізації

Таблиця 3.1.

Розрахунок вартості обладнання для виготовлення керамічної плитки методом непрямой капіталізації доходу

№	Показник	1-й рік прогнозу	2-й рік прогнозу	3-й рік прогнозу	4-й рік прогнозу	5-й рік прогнозу
1	Ціна одиниці продукції, дол.	179,00	188,00	197,40	207,27	217,63
2	Витрати на одиницю продукції, грн	163,00	167,89	172,93	178,12	183,46
3	Чистий операційний дохід з одиниці продукції, грн.	16,00	20,11	24,47	29,15	34,17
4	Обсяг реалізованої продукції в натуральному виразі, шт.	48500	48500	48500	48500	48500
5	Чистий операційний дохід від обсягу реалізованої продукції, грн.	776000	975335	1186795	1413775	1657245
6	Вартість реверсії машинного комплексу, грн.					10000
7	Номер періоду прогнозу	1	2	3	4	5
8	Коефіцієнт дисконтування	0,83333	0,69444	0,57870	0,48225	0,40188
9	Поточна вартість чистого операційного доходу, грн.	646664,08	677315,54	686798,27	681792,99	666013,62
10	Поточна вартість реверсії машинного комплексу, грн.					40188
11	Поточна вартість машинного комплексу, грн.	3398772,50				

Для визначення ринкової вартості машинного обладнання використано такі вихідні дані. Обсяг продукції, що випускається складає 4850000 шт. на рік. Ціна за одиницю продукції – 179 грн. за шт. Щорічний приріст – 5% до попереднього періоду. Витрати на одиницю продукції – 163 грн. за шт. Приміщення, в якому розміщений комплекс, орендується. Орендна плата включена до витрат. Щорічний приріст витрат на одиницю продукції – 3% до попереднього року. Термін служби машинного комплексу 5 років. Вартість реверсії машинного обладнання на кінець 5-го року – 10000 грн. Ставка дисконтування 20% на рік. Дисконтування проводиться на кінець періоду. Розрахунок узагальнимо у табл. 3.1. Як свідчать дані таблиці поточна вартість машинного комплексу складає 3398773 грн.

Оскільки дохід створюється всіма активами, то виникає необхідність виділення доходу від експлуатації оцінюваної машини і обладнання із загального доходу підприємства. Вирішити дану проблему можна на основі оцінки вартості обладнання як одного з факторів виробництва шляхом визначення «пайового коефіцієнта», який визначає частку оцінюваної одиниці обладнання в складі машинного комплексу підприємства. Такий коефіцієнт розраховують як відношення балансової вартості даної одиниці до балансовій вартості машинного комплексу, або на підставі критерію значущості, встановленого компетентним експертом.

Алгоритм оцінки вартості окремої одиниці обладнання може бути таким. Спочатку розраховують дохід від експлуатації підприємств, потім встановлюють частину доходу, яка відноситься до земельної ділянки, припадає на будівлі і споруди, на нематеріальні активи. Методом залишку визначають частину доходу, яка припадає на машинний комплекс. А далі методом капіталізації або дисконтування розраховується вартість машинного парку підприємства. Вартість оцінюваної машини або обладнання визначають шляхом множення вартості всього машинного парку підприємства на пайовий коефіцієнт оцінюваної машини. Отримане значення в значній мірі залежить від

способу визначення пайової коефіцієнта, вибір якого багато у чому носить суб'єктивний характер.

Узагальнюючи вищевикладене, можна виокремити проблеми у використанні дохідного підходу в оцінці рухомого майна, а саме: трудомісткість та витратність; складність оцінки окремої машини виробничої системи; можливість суб'єктивного підходу при визначенні прогнозних показників; недосконалість методик розрахунку ставки капіталізації і дисконтування та довгострокових темпів приросту грошового потоку у після прогнозного періоді; потреба в попередній оцінці вартості будинків та споруд, земельної ділянки за недосконалими методиками; неврахування внеску нематеріальних активів та робочої сили у вартість виробничої системи.

3.2. Методи витратного підходу в оцінюванні вартості машин і обладнання підприємства

При використанні витратного підходу вартість рухомого майна визначається витратами на їх створення, придбання й установку. Цей підхід застосовується, в основному, під час оцінки спеціальних об'єктів, що не мають близьких аналогів.

Базою розрахунків у цьому випадку, так само як і під час оцінки будівель і споруд, є вартість відтворення або вартість заміщення, яка потім коригується на величину сукупного зносу.

Вартість відтворення рухомого майна відображає розмір витрат, які потрібно понести на створення його повної копії у теперішніх цінах на дату оцінювання або вартість придбання нового об'єкта, цілком ідентичного (функціонально, конструктивно та параметрично) об'єкту оцінки у теперішніх цінах.

Вартість заміщення рухомого майна є визначеною на дату оцінювання теперішньою вартістю витрат, які потрібні створення чи придбання нового

об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

Визначення вартостей відтворення або заміщення машин і обладнання здійснюється з використанням індексного (трендового) методу, а також методів, які передбачають здійснення розрахунків за ціною або масою однорідного об'єкта; поелементних (поагрегатних) розрахунків.

Метод розрахунку за ціною однорідного об'єкта ґрунтується на коригуванні собівартості конструктивно схожого об'єкта на підставі припущення, що на собівартості виготовлення об'єкта оцінювання та подібного об'єкта впливають загальні виробничо-технологічні фактори. Вартість відтворення визначається як сума повної собівартості об'єкта та величини середнього прибутку, який характерний для даної групи машин і обладнання, або на підставі рівня рентабельності виробників схожої продукції подібних типорозмірів та галузевого призначення.

Застосування даного методу розпочинається з вибору об'єкта, подібного до об'єкта оцінки за технологією виготовленням і необхідними для цього матеріалами, конструкцією. Ринкова ціна такого об'єкта має бути відомою.

Далі визначають рентабельності об'єкта-аналога. Для спрощення розрахунків можна приймати коефіцієнт рентабельності ($K_{\text{рент}}$) для об'єкта-аналога, що має підвищений попит на ринку, в інтервалі 0,25 - 0,35; об'єкта-аналога, що користується середнім попитом - 0,1-0,25; для низькорентабельного об'єкта-аналога -0,05 - 0,1. Якщо ж об'єкт-аналог взагалі не користується попитом на ринку, то $K_{\text{рент}} = 0$, а його вартість дорівнює собівартості, або навіть менше. Однак, така величина не може бути меншою, ніж вартість металобрухту без врахування витрат з утилізації та транспортування.

Розрахунок собівартості об'єкта-аналога розраховують за формулою:

$$C_{od} = C_{od} \times (1 - \text{ПДВ}) \times (1 - K_p) \times (1 - \text{ПП});$$

де $C_{\text{од}}$ – повна собівартість виробництва об'єкта-аналога;

ПДВ – ставка податку на додану вартість;

ПП – ставка податку на прибуток;

$K_{\text{рент}}$ – показник рентабельності продукції:

$\text{Ц}_{\text{од}}$ – ціна однорідного об'єкта.

Для визначення собівартості об'єкта оцінки у собівартість об'єкта-аналога вносяться коригування, щоб врахувати розходження у конструктивних параметрах об'єктів. Такі розрахунки здійснюються за формулою:

$$C_n = C_{n_{\text{од}}} \times \frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{од}}}$$

де C_n – повна собівартість виробництва оцінюваного об'єкта;

$K_{\text{оц}}$, $K_{\text{од}}$ – конструктивний параметр об'єкта оцінки й однорідного об'єкта відповідно;

Повну вартість відтворення об'єкта оцінки (без ПДВ) визначають за формулою:

$$B_{\text{оц}} = C_n \times (1 + \text{ПП}) \times (1 + K_p)$$

де $B_{\text{оц}}$ – повна вартість відтворення об'єкта оцінки.

Сфера використання цього методу обмежена оцінкою вартості рухомого майна власного виробництва, унікального та імпортного, а також знятого з виробництва.

Визначимо вартість відтворення спеціальної шафи для збереження продукції в запиленому середовищі. Шафа виготовлена за індивідуальним замовленням і на ринку обладнання аналогів не має. Габаритні розміри шафи 800 x 800 x 450 мм.

Як однорідний об'єкт обрано медичну шафу, габаритні розміри якої дорівнюють 600 x 1100 x 2200 мм. Ціна медичної шафи 5000 грн. Коефіцієнт рентабельності для даної продукції, що користується попитом, 0,25. Ставка податку на прибуток 18 %, ставка податку на додану вартість - 20 %.

Повна собівартість однорідного об'єкта за формулою складає:

$$C_{\text{од}} = \text{Ц}_{\text{од}} \times (1 - \text{ПДВ}) \times (1 - K_p) \times (1 - \text{ПП}) = 5000 \times (1 - 0,2) \times (1 - 0,25) \times (1 - 0,18) = 2460 \text{ грн.}$$

Повна собівартість об'єкта оцінки за формулою дорівнює:

$$C_n = C_{n_{\text{од}}} \times \frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{од}}} = 2460 \times \frac{800 \times 800 \times 450}{600 \times 1100 \times 2200} = 487,93 \text{ грн}$$

Повна вартість відтворення об'єкта оцінки без ПДВ дорівнює:

$$V_{оц} = C_n \times (1 + ПП) \times (1 + K_p) = 487,93 \times 1,18 \times 1,25 = 720 \text{ грн.}$$

Після визначення вартості відтворення рухомого майна на дату оцінки розраховують залишкову вартість відтворення. Для цього визначають розмір сукупного зносу: фізичного, функціонального та економічного (зовнішнього).

Для оцінки фізичного зносу використовуються методи строку життя, укрупненої оцінки технічного стану або нормативний (бухгалтерський).

Процент фізичного зносу при застосуванні методу строку життя, як і при розрахунку зносу будівель і споруд, розраховується як відношення ефективного віку машин і обладнання до строку їх економічного життя. При цьому всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими. Такий підхід надає задовільні результати щодо земельних поліпшень. Будівлі та споруди фізично зношуються повільно, при чому моральний знос настає навіть повільніше, ніж фізичний.

Фізичний знос нерухомого майна відбувається майже рівномірно, саме тому можна вважати, що його загальний знос пропорційний віку. У зв'язку з цим, загальний знос може бути досить точно визначений шляхом зіставлення фактичного віку земельних поліпшень і його економічного строку життя. Для продажу одиниць машин та обладнання положення стандарту № 2 не спрацьовують, тому що для рухомості притаманні дещо інші закономірності [45].

Повний моральний знос машин та обладнання досить часто настає раніше від фізичного, то цього аспекту не можна не брати до уваги. Через це орієнтуватись на те, що з фізичним зносом враховані й усі інші види зносу не зовсім правильно. Крім того, зношення машин та обладнання не має лінійного характеру й значно прискорюється наприкінці строку економічного життя. Така обставина не дозволяє оцінювати сукупний знос з позиції його пропорційності до віку об'єкту, бо тоді необхідне складне коригування вартості.

Вторинний ринок машин та обладнання має свої особливості: ціни на нові об'єкти їх виробники з урахуванням витрат, а на вторинному ринку активною

стороною є покупець, який не шукає нових об'єктів машин і обладнання. Йому потрібне недороге обладнання, яке б найбільше відповідало умовам його майбутнього використання: було простим в обслуговуванні, не потребувало додаткового обслуговування, а рівень продуктивності і енергомісткості відповідав операціям технологічного процесу. Купувати окрему сучасну машину найчастіше недоцільно, бо вона не буде відповідати можливостям інших машин застарілого діючого парку обладнання і її переваги не будуть реалізовані. Через це потрібно виокремлювати загальносуспільні вимоги до рівня нової техніки і індивідуальну оцінку покупцем конкретного обладнання, яке вже було в експлуатації. З огляду на це потрібно розрізняти суспільний та індивідуальний знос машин та обладнання. В оцінці останнього не завжди потрібно враховувати економічний, технологічний, функціональний, конструктивний знос, які виокремлюють дослідники або старіння, втрату споживчих характеристик, тощо, бо для покупця на вторинному ринку. Це може бути не важливим, якщо такі характеристики йому не були потрібні. Такий підхід дозволяє трактувати суспільний знос як втрату вартості об'єкта на первинному ринку, а індивідуальний – як втрату корисності його для власника у процесі експлуатації (або як витрати на відшкодування такої втрати) та зниження ринкової вартості при перепродажу іншому покупцю на вторинному ринку.

Варто зазначити, що показники методу «строку життя» є недостатньо обґрунтованими, для них відсутні дані з певних об'єктивних причин [16]:

- обладнання досить часто імпортується з різних країн світу;
- підприємства-виробники рідко відображають у паспортних даних обладнання показники, які характеризують його довговічність;
- відсутні методики визначення терміну корисного використання з урахуванням умов експлуатації обладнання;
- проблематичність встановлення характеру зв'язку змінності роботи обладнання з тривалістю його корисного використання, а також з урахуванням впливу морального зносу, який може настати раніш за фізичний.

Використання методу укрупненої оцінки технічного стану машин і обладнання ґрунтується на експертному оцінюванні процента фізичного зносу за спеціальною шкалою (табл. 3.2).

Таблиця 3.2.

Оціночна шкала для визначення фізичного зносу рухомого майна [37]

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добре	Ушкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента, і усуваються в період поточного ремонту
21-40	Задовільне	Елементи в цілому придатні для експлуатації, однак вимагають ремонту вже на даній стадії експлуатації
41-60	Незадовільне	Експлуатація елементів можлива лише за умов проведення ремонту
61-80	Аварійне	Стан елементів аварійний. Виконання елементами своїх функцій можливе лише за умов проведення спеціальних охоронних робіт або повної заміни цих елементів
81-100	Непридатне	Елементи знаходяться в не придатному до експлуатації стані

Метод не враховує нерівномірний характер зносу, крім того його періодично змінюють проведенням поточного і капітального ремонту (для фізичного зносу) та модернізації (для морального з частковим усуненням фізичного). Задовільний вигляд після об'єкту після першого та четвертого капітального ремонту ще не означає незмінність рівня зносу. Обладнання, яке навіть ніколи не було в експлуатації, на вторинному ринку обов'язково втратить частку своєї вартості порівняно з первісною ціною первинного ринку.

Таблиця 3.2 свідчить, що шкала має ступінчасту градацію: 40% свідчить про задовільний стан об'єкта, а 41% – вже незадовільний, однак помилка при використанні таких критерій може складати до 20%. Такий діапазон досить сильно посилює суб'єктивного в оцінці зносу.

Нормативний (бухгалтерський) метод визначення фізичного зносу будівель на основі даних фінансового обліку з використанням діючих на момент оцінки методів нарахування амортизації основних засобів.

Функціональний знос є втратою вартості об'єкта рухомого майна, викликана або появою більш економічних і продуктивних об'єктів, або виробництвом, тобто відображає моральний знос. Функціональний знос може бути визначений розрахунком необхідних витрат на усунення ознак функціонального зносу або визначенням вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

Таким чином, він теоретично являє собою різницю між розміром вартості відтворення рухомого майна та вартістю її заміщення. Ще такий знос часто визначається на основі експертних оцінок.

Зовнішній знос пов'язаний із втратою вартості об'єкта в результаті зміни стану зовнішнього середовища через зовнішні соціально-економічні, екологічні та інші фактори. Причинами економічного старіння є зниження попиту на машини та виготовлювану на них продукцію, втрата ринків збуту, зростання цінової конкуренції, скорочення ринкової пропозиції, погіршення якості сировини та інше.

Основними методами виміру зовнішнього зносу :

- аналіз парних продажів. Коли на ринку продаються два об'єкти, які можна порівняти, один із яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший – ні. Різниця у цінах продажу дозволяє зробити висновок про розмір зовнішнього зносу оцінюваного об'єкта;

- капіталізація втрат доходу від використання об'єкта, що піддається негативному впливу (порівнюється прогнозований дохід від найбільш ефективного використання двох об'єктів, один із яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший – не має. Капіталізація втрат доходу від порівняння цих двох об'єктів буде характеризувати величину зовнішнього зносу);

- на основі порівняння прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю.

Метод розрахунку за масою однорідного об'єкта передбачає вибір маси об'єкта як фактора, що визначає його вартість.

Застосування даного методу здійснюється у декілька етапів [36]:

- складання переліку однорідних об'єктів, схожих до об'єкта оцінювання;
- розрахунок ціни 1 кг обладнання однорідних об'єктів шляхом ділення їх вартості на масу;
- розрахунок вартості об'єкта оцінювання як добуток його маси на середню ціну 1 кг однорідного обладнання.

Проведемо розрахунок вартості заміщення токарного верстата для обробки різанням (точінням) заготовок з металів та інших матеріалів у вигляді тіл обертання. Верстат був виготовлений господарським способом у ремонтному цеху заводу і аналогів йому немає. Як фактор, що впливає на вартість, була обрана маса верстата, яка у оцінюваного верстата дорівнює 13 000 кг. Зовні по конструкції верстат схожий на токарний верстат, тому з токарних верстатів з масою в діапазоні від 2,8 і до 22 т була сформована вибірка (додаток А). За даними розрахунків середнє значення ціни 1 кг верстата склало 2,7624 грн., маса верстата, що оцінюється – 13000 кг, Таким чином, вартості заміщення верстата – 35911 грн.

Метод поелементного (поагрегатного) розрахунку («оцінка на основі ресурсно-технологічної моделі») застосовують у випадках, коли гіпотетично оцінюваний об'єкт можна зібрати власними силами з наявних на ринку складових частин, ринкові ціни на які відомі. Використання даного методу вимагає побудови ресурсно-технологічної моделі об'єкта. Головні недоліки методу пов'язані саме із формування таких моделей через існування великої кількості груп і видів машин і обладнання.

Застосування даного методу здійснюється в декілька етапів, які деталізовано на рис.3.2.

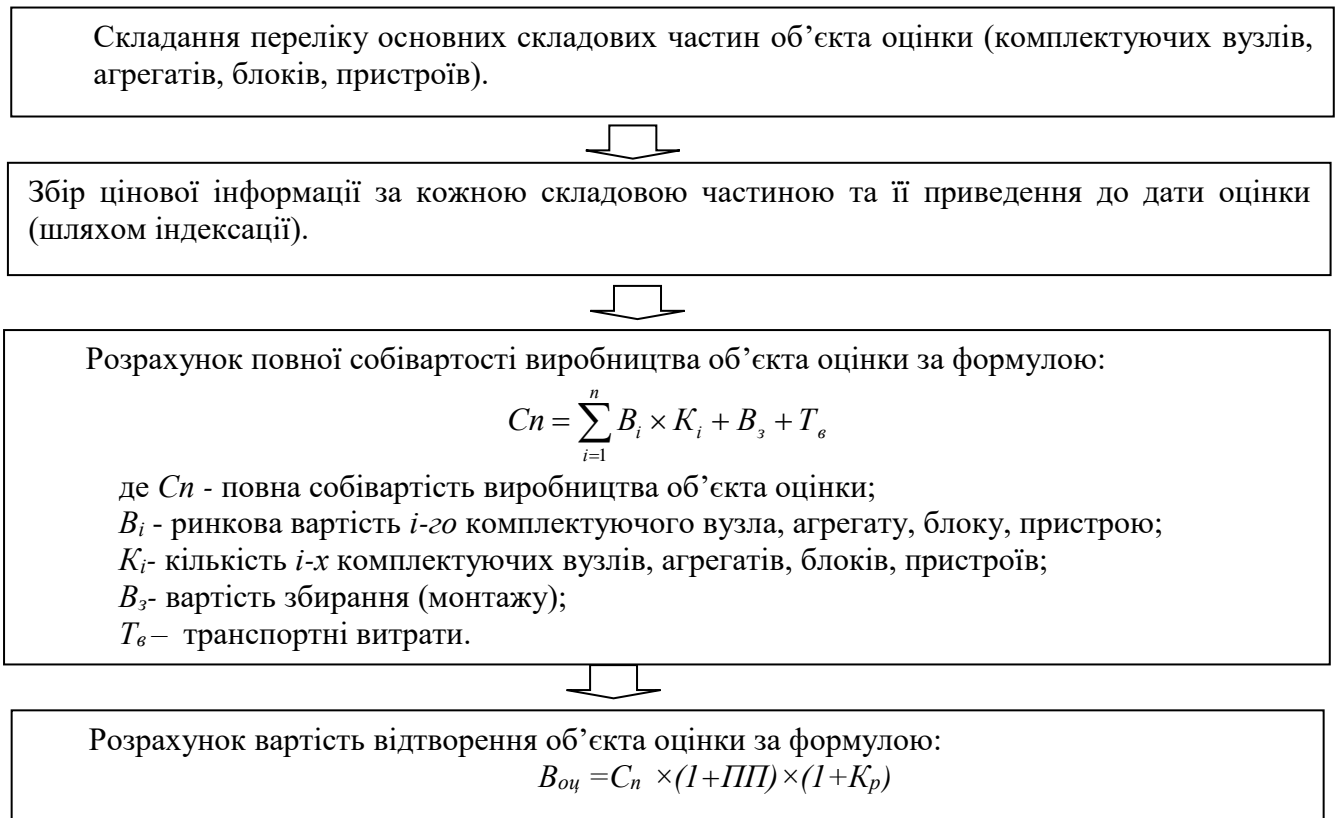


Рис. 3.2. Алгоритм визначення вартості відтворення за допомогою методу поелементного (поагрегатного) розрахунку

Застосування індексного (трендового) методу оцінки засновано на актуалізації базової вартості об'єкта оцінки (повної собівартості, первісної балансової або переоціненої вартості) на дату оцінки за допомогою індексу зміни цін або динамічних рядів індексів цін для відповідної групи машин або обладнання за відповідний період.

$$V_{oc} = V_{баз} \times I$$

де $V_{баз}$ - базова вартість об'єкта;

I – загальний індекс зміни цін.

Як індекси цін, що використовуються для приведення вартості рухомого майна до дати оцінки, можуть застосовуватися: зведений індекс цін виробників промислової продукції, індекси інфляції, які застосовані для індексації вартості основних засобів, середні індекси цін по галузях і товарних групах, що розробляються Державною службою статистики України, індекси загальної інфляції.

Узагальнюючи вище викладене, можна стверджувати, що витратний підхід не відображає корисності об'єкта оцінки, але є єдино можливим під час оцінки рухомого майна, яке немає аналогів на ринку. Досить часто він використовується для страхування машин і обладнання.

3.3. Методи ринкового підходу в оцінюванні вартості машин і обладнання підприємства

Порівняльний підхід передбачає визначення ринкової вартості на основі інформації про сформовані ціни на аналогічні машини й обладнання, угоди з купівлі-продажу яких не є одиничними. Даний підхід реалізується за допомогою таких методів: прямого порівняння (ринкових порівнянь); метод розрахунку за питомими ціновими показниками; статистичного моделювання ціни.

Згідно даного методу прямого порівняння вартість об'єкта аналога множиться на коефіцієнти, які враховують існуючі відмінності між об'єктом оцінювання і об'єктом аналогом. Для ідентичних об'єктів метод прямого порівняння враховує відмінності за рівнем зносу та рівнем цін за період між датою оцінки і датою визначення ринкових цін на аналоги. Для аналогічних об'єктів інформація доповнюється оцінкою рівня співпадіння конструктивних та експлуатаційних характеристик. Порівнювані об'єкти вважаються ідентичними при умові повного співпадіння характеристик, та аналогічними, якщо для забезпечення порівняння потребують коригувань за відсутністю більш схожого об'єкта.

Метод розрахунку за питомими ціновими показниками (обмежується, як правило, масо-габаритним методом), за яким розрахунок вартості оцінюваного об'єкта здійснюється на основі лише одного головного параметра.

Метод статистичного моделювання ціни передбачає розгляд об'єкта оцінки як представника певної сукупності однорідних об'єктів з відомими цінами. Для цієї сукупності розробляється парна (однофакторна) або

багатофакторна регресійна модель залежності ціни від одного або декількох споживчих параметрів. Одержувана в результаті розрахунків середньостатистична ціна коригуються за допомогою коригувальних (поправочних) коефіцієнтів.

Метод ринкових порівнянь є найбільш універсальним і очевидним під час проведення оцінки рухомого майна в умовах наявності ефективно функціонуючого ринку та різноманітної інформації про нього. Практичне застосування цього методу передбачає здійснення ряд оціночних процедур.

Перш за все, здійснюють аналіз ринку рухомого майна та проводять збір цінової інформації. Джерелами такої інформації можуть бути каталоги, цінові довідники, газети, журнали довідкові ціни, розповсюджені через комп'ютерні мережі, біржові бюлетені, тендерна документація, періодичні виставки та ярмарки виробників рухомого майна і т. ін.

Далі виявляють аналоги об'єкта оцінки і визначають рівень їх подібності з об'єктом оцінки шляхом зіставлення. Основними вимогами, що висуваються до аналога є його:

1) функціональна схожість, тобто ідентичність виконання головної функції аналогом у порівнянні з об'єктом оцінювання. Наявність у аналога додаткових функцій знижує його вартість, відсутність – збільшує;

2) конструктивна схожість, тобто схожість машин і устаткування за конструктивною схемою, складом і однорідністю елементів;

3) параметрична схожість, тобто схожість за значеннями параметрів. Якщо аналіз параметричної подібності виявляє тотожність 2-3 головних параметрів у об'єктів порівняння, то оцінюваний об'єкт і об'єкт-аналог вважаються ідентичними. Якщо характеристики і параметри у порівнюваних об'єктів відрізняються, але близькими за значенням, то об'єкти називають аналогічними. У металорізальних верстатів – це розміри деталей і точність обробки, у підйомних кранів – це вантажопідйомність і зона обслуговування, у електродвигунів – потужність і число обертів ротора і т.д.

Техніко-економічні показники, які використовуються для визначення рівня подібності машин і устаткування, підрозділяються на наступні групи [37; 57]:

- показники призначення (функціональні): потужність; вантажопідйомність; тяглова сила; розміри робочого простору; максимальні габарити оброблюваних деталей; і т.д.

- показники продуктивності: продуктивність; швидкість число циклів в одиницю часу; і т.д.

- показники надійності: безвідмовність; довговічність; ремонтпридатність;

- показники точності і стабільності функціонування, якості виконання робіт.

- показники ергономічності (відповідність розмірам і формі людського тіла (чи його частин), фізіологічним властивостям людини, особливостям функціонування його органів чуття –швидкісним і силовим можливостям людини, порогам слуху, зору тощо);

- , показники естетичності (якість покриття, симетричність чи необхідна асиметричність розташування зовнішніх вузлів і керуючих пристроїв, виразність, оригінальність форми, відповідність форми і функцій, оформлення шкал і деталей управління і т.п.;

- екологічності (вміст шкідливих речовин, що викидають машини і обладнання у навколишнє середовище при їх експлуатації, технічному обслуговуванні і ремонті);

- показники економічності експлуатації (матеріаломісткості, енергомісткості, трудомісткості, що характеризують витрати матеріальних, паливно-енергетичних, трудових ресурсів на виробництво продукції тощо).

Якщо об'єкт оцінки відрізняється від об'єкт-аналога, то у ціну останнього вносяться поправки для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за формулою:

$$B_0 = B_{ан} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_n \times I$$

де B_0 — вартість об'єкта оцінки;

$B_{ан}$ — вартість аналога;

$K_1 K_2 \dots K_n$ — поправочні коефіцієнти;

I — індекс цін за період між датою оцінки і датою продажу аналога.

Формула може бути модифікована з врахуванням рівня фізичного зносу, ціни додаткових пристроїв в об'єкті оцінки, доплати за наявності бренду. Так, наприклад, наявність додаткових пристроїв в об'єкті оцінки (таких наприклад, як робот-завантажувач чи засоби автоматизації), треба враховувати обов'язково, оскільки їх вартість може перевищувати вартість самого рухомого майна:

$$Ц_{0.} = Ц_{ан} K_{зн} K_1, K_2 \dots K_i I \pm Ц_{дод} \pm Д_{тз},$$

де $K_{зн}$ — коефіцієнт врахування різниці в рівнях фізичного зносу об'єкта оцінки та аналога;

I — загальний індекс, який враховує вплив цінових змін;

$Ц_{дод}$ — ціна додаткових пристроїв на момент оцінки, наявність яких відрізняє порівнювані об'єкти або різниця в їх вартості, якщо вони мають місце в оцінюваному об'єкті та у аналогу;

$Д_{тз}$ — доплата до ціни об'єкта (+) або аналога (-) за наявність бренду (визначається експертним шляхом).

Розрахунок поправочних коефіцієнтів (K_j) на технічні параметри здійснюється (якщо j -а характеристика збільшує величину оціночної вартості об'єкта) проводять за формулою

$$K_j = \frac{П_{(o)j}}{П_{(a)j}}$$

Де $П_{(o)j}$ - j -а характеристика об'єкта оцінки;

$П_{(a)j}$ - j -а характеристика аналога.

Якщо j -а характеристика зменшує величину оціночної вартості об'єкта, то формула набує вигляду:

$$K_j = \frac{\Pi_{(a)j}}{\Pi_{(o)j}}$$

До вартості об'єкта-аналога може бути застосована загальна поправка на технічні параметри за формулою:

$$K_{\text{тех заг}} = K_1 \times Z_1 + K_2 \times Z_2 + K_3 \times Z_3 + \dots + K_n Z_n \quad (4)$$

де $K_1 K_2 \dots K_n$ - поправочні коефіцієнти;

$Z_1 Z_2 Z_3 \dots Z_n$ - значимість (ваговий коефіцієнт) j -тої характеристики.

Якщо аналогами виступають кілька об'єктів, то для кожного з них здійснюються розрахунки за наведеними вище формулами, а отримані результати усереднюються.

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється [45]:

- за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
- основі визначення основі визначення середньої арифметичної вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

Метод розрахунку за питомими ціновими показниками, за яким розрахунок вартості оцінюваного об'єкта (B_o) провадиться лише на один головний параметр за формулою:

$$B_o = B_{\text{пит.вага}}^{\text{ан}} \times Z_o^{\text{нат}}$$

де $B_{\text{пит.вага}}^{\text{ан}}$ – показник питомої ваги, тобто ціна аналога, яка припадає на одиницю його головного параметра (продуктивність, потужність, розмір деталі, час обробки тощо);

Z_o^{nat} – значення головного параметра об'єкта оцінки у натуральному вираженні.

За браком часу або недоцільністю проведення складних розрахунків обмежуються так званим масо-габаритним методом, згідно з яким основним параметром вважається маса або об'єм за габаритними розмірами. Орієнтація на масу, як головний параметр, здійснюється з використанням поправочних коефіцієнтів (K_j) на технічні параметри об'єктів аналогів, які визначається експертним шляхом з використанням бальних оцінок. Оцінювання вартості об'єкта на основі середньої арифметичної можна представити наступною формулою:

$$B_o = \frac{\sum_{i=1}^n (B_{анал} \times (1 + K_1) \times (1 + K_2) \times \dots \times (1 + K_n))}{m} \times M_o$$

B_o – вартість об'єкта оцінювання;

$B_{анал}$ – вартість продажу 1 тонни об'єкта аналога;

K поправочні коефіцієнти за технічними параметрами об'єктів аналогів;

m – кількість об'єктів аналогів;

M_o – маса об'єкту оцінки.

Узагальнення можливе також на базі медіани, за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються; за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань

Порівняльні методи можуть застосовуватися і до спеціального та унікального обладнання, але при цьому метод прямого порівняння не підходить, оскільки, вказані машини та обладнання не мають повного аналога. Для вказаних цілей може бути використаний метод статистичного моделювання ціни, який застосовується, коли відсутні близькі аналоги, але наявний великий обсяг інформації про ціни однотипних об'єктів. За статистичними даними про ціни та параметри декількох однотипних об'єктів методом кореляційного аналізу з використанням прикладних комп'ютерних програм розробляють

модель розрахунку вартості об'єкта. В основі методу кореляційних моделей лежать два припущення: залежність вартості від кожної окремої характеристики носить не лінійний, а експонентний характер; сукупний вплив на вартість об'єкта багатьох факторів відображається мультиплікативною моделлю.

Методику побудови статистичних моделей можна відобразити у наступний етапах [32]:

- відбір однотипних об'єктів;
- відбір параметрів, що впливають на ціну;
- прийняття допущення про форму зв'язку;
- математична обробка даних та отримання кореляційних моделей;
- оцінка і тлумачення результатів;
- застосування кореляційної моделі для розрахунку вартості об'єкта.

Вартість об'єкта оцінки визначається за формулою:

$$Ц_o = Ц_a \cdot (П_1)^{X_1} \cdot \dots \cdot (П_n)^{X_n},$$

де: $Ц_a$ – вартість однотипного обладнання;

$П_1 \dots П_2$ – чисельні значення технічних характеристик;

$X_1 \dots X_2$ – параметри моделі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Adamyk B. Problems and perspectives of banking regulation in Ukraine during the economic crisis of 2014-2016 // CZECH JOURNAL OF SOCIAL SCIENCES, BUSINESS AND ECONOMICS. – 2016. – № 5 (3), p. 18-27
2. Panasyuk V., Cheresnyuk, O., Sachenko S., Banasik A., Golyash I. Fuzzy-multiple Approach in Choosing the Optimal Term for Implementing the Innovative Project // Proceedings of 8th IEEE International Conference on Intelligent Data Acquisition and Advanced Computing Systems: Technology and Applications, Bucharest, Romania, 2017
3. Sachenko S., Rippa S., Lendyuk T. Simulation of computer adaptive learning and improved algorithm of pyramidal testing // Intelligent Data Acquisition and Advanced Computing Systems (IDAACS), 2013 IEEE 7th International Conference
4. Адамик О. В. Інформаційна технологія автоматизованого вирішення задач обліку необоротних активів [Текст] / О. В. Адамик // Стан і перспективи розвитку обліково-інформаційної системи в Україні : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. [м. Тернопіль, 11 трав. 2016 р.] / редкол. : З. В. Гуцайлюк, В. А. Дерій, Г. П. Журавель [та ін.]. - Тернопіль: ТНЕУ, 2016. - С. 29-31.
5. Адамик О.В. Власний капітал бюджетних установ у процесах уніфікації вітчизняних облікових систем державного сектора економіки до світових стандартів // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. – 2012. – Випуск 2 (23). –
6. Адамик О.В. Інформаційна технологія автоматизованого обліку запасів // Актуальні проблеми розвитку обліку, аналізу, контролю і оподаткування у контексті європейської інтеграції та сучасних викликів глобалізації. – 2018. – С. 12
7. Адамик О.В. Розмежування понять «автоматизовані», «комп'ютерні» та «інформаційні» системи бухгалтерського обліку // Економічний аналіз: зб. наук. праць. – 2016. – № 26 (1)

8. Адамик О.В. Розмежування понять витрати, затрати, видатки та особливості їх застосування учасниками бюджетного процесу // Наука молода: зб. наук. праць. молод. вчених Терноп. нац. екон. ун-ту. – 2013. – № 20. – С. 203-209
9. Асаул, А.М. Риннок нерухомості [Текст] : навч. посіб., 2-ге вид / А.М. Асаул, В.І.Павлов – К. Кондор. 2006. – 336 с.
10. Бусов, В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст]: учебник/ В.И. Бусов, О.А. Землянский; под общ.ред. В.И.Бусова, 2-е изд., перераб. и допол. – М.:Издательство Юрайт, 2015. – 382 с.
11. Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса [Текст]: учебник / С. В. Валдайцев. – 2-е изд., переработ. и дополн. – М. : ТК Велби, 2004. – 360 с.
12. Витвицкий, Я. Определение реверсии при оценке бизнеса доходным подходом //Государственный информационный бюлетьень о приватизации. - 2013. – № 8. – С. 32-35
13. Волков, Д. Л. Теория ценностно-ориентированного менеджмента: финансовый и бухгалтерский аспекты [Текст]: монография / Д. Л. Волков. – СПб. : Изд-во «Высшая школа менеджмента»; Издат. дом СПб. гос. ун-та, 2008. – 320 с.
14. Воронін В.О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки [Текст] : монографія / В.О.Воронін, Е.В.Лянце, М.М.Мачин. – Львів: видавництво «Магнолія». – Львів, 2014. – 304 с.
15. Гохберг, І. І. Оцінка установок, машин та обладнання: Питання і відповіді, практикум оцінки [Текст] : навчальний посібник / І. І. Гохберг, С. І. Щербань. – Львів : ЗУКЦ, 2007. - 184 с.
16. Гукова, А. В. Оценка бизнеса для менеджеров [Текст] : учеб. пособ. / А. В. Гукова, И. Д. Аникина. – М. : Омега-Л, 2006. – 176 с. – (Библиотека высшей школы).
17. Гурунян, Т.В. Оценка стоимости бизнеса (предприятия) [Текст]: учеб.пообие/ Т.В.Гурунян, О.Ю.Щербина; РАНХиГС, Сиб.ин-т упр.– Новосибирск: Издательство СибАГС, 2015. – 259 с.

18. Дамодаран, А. Инвестиционная оценка : Инструменты и методы оценки любых активов [Текст] / А. Дамодаран; пер. с англ. – Изд. 2 – е (исправ. и дополн.). – М. : Альпина Бизнес Букс, 2005. – 1341 с.

19. Демиденко, Д. С. Оценка и управление стоимостью предприятия [Текст] : монография / Д. С. Демиденко, Э. А. Козловская, Е. А. Яковлева. – СПб. : ИПУ, 2008. – 448 с.

20. Долінський, Л. Б. Фінансові обчислення та аналіз цінних паперів [Текст]: навч. посібник / Л. Б. Долінський. – К. : Майстер-клас, 2005. – 192 с.

21. Драпіковський, О.І. Оцінка земельних ділянок [Текст] / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова. – К: ПРИНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.

22. Егерев, И. А. Стоимость бизнеса: Искусство управления [Текст]: учебное пособие / И. А. Егерев. – М. : Дело, 2003. – 480 с.

23. Єфремова, Л.В. Проблеми вдосконалення методики та організації проведення оцінки майна [Текст] / Л.В. Єфремова, С.Л. Єфремов. – 2013. – Бізнес Інформ №1. – С. 249-251.

24. Закон України «Про оцінку земель» відвід 11.12.2003 № 1378-IV зі змінами і допов. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

25. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III зі змінами і доповненнями. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>

26. Калінеску, Т. В. Оцінювання майна [Текст]: навч. посіб. / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. – К. : ЦУЛ, 2012. – 311 с. – Режим доступу : http://culonline.com.ua/Books/Ocinuvannya_mayna_Kolesnik_2012.pdf.

27. Козодаев, М. А. Оценка и бизнес [Текст] / М. А. Козодаев, М. В. Пылов. – М. : ОЛМА-ПРЕСС, 2003. – 128 с. – (Успешный бизнес. Мастер-класс).

28. Костирко, Р.А. Комплексна оцінка вартості підприємства [Текст]: монографія / Р.А.Костирко, Н.В.Тертична, В.О. Шевчук. За заг. ред. докт. екон. наук, академіка НАН України М.Г.Чумаченка, 2-ге видан., перероб. і доп. – Х.:Фактор, 2008. – 278 с.
29. Коупленд, Т. Стоимость компании: оценка и управление [Текст] /Т. Коупленд Т, Т. Колер, Дж. Мурин,– М.: ЗАТ «Бизнес-олимп-бизнес», 2004.– 576 с.
30. Круш, П. В. Оцінка бізнесу [Текст] : навч. посіб. / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – К. : ЦНЛ, 2004. – 264 с.
31. Максимов, С. Суб'єкт оціночної діяльності: роль та місце в сучасній професійній оцінці (частина перша) / М. Степан, Є. Псярнецький //Офіційна сторінка громадської організації «Всеукраїнська організація фахівців оцінки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1086-an-appraisal-activity-part-one>
32. Международные стандарты оценки [Электронный ресурс] / Официальный сайт компании ОМЕГА. – Режим доступа : http://www.omegaocenka.ru/document/standart_MCOplan.shtml . – Название с экрана.
33. Мендрул, О. Г. Управління вартістю підприємства [Текст]: монографія / О. Г. Мендрул. – К. : КНЕУ, 2002. – 272 с.
34. Методи оцінки ринкової вартості підприємства [Текст]: Конспект лекцій для студентів економічних спеціальностей денної та заочної форм навчання / уклад. І.С. Кондіус. – Луцьк: Луцький НТУ, 2017. – 92 с.
35. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. №1891 зі змінами і доповненнями. / [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>
36. Момот, Т. Оцінка вартості бізнесу: сучасні технології [Текст] / Т.Молмот. –Х.: Фактор, 2007.-224 с.

37. НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» (наказ Мінфіну від 07.02.13.№ 73 зі зміна від 08.02.2014 № 48) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13>

38. Опара, В.М. Стандартизація у сфері оцінки землі/ В.М.Опара, О.А.Домбровська // Вісник Харківського національного університету імені В.Н.Каразіна. – 2016. – Випуск 44. С.137-141.

39. Оценка недвижимости [Текст]: учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: «Финансы и статистика», 2002. - 496 с.

40. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования [Текст]: учеб. пособ. / Ю. Я. Еленева, А. П. Ковалев, А. А. Корниенко [и др.]. – М. : Международная академия оценки и консалтинга, 2002. – 134 с.

41. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества [Текст]: учеб. пособ. Кн. 2 / В. В. Бояров, О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов [и др.] ; под ред. И. В. Косоруковой. – М. : Маркет ДС, 2009. – 728 с. – (Университетская серия).

42. Оцінка активів підприємства [Текст]: навч. посібник / Ю. В. Панасовський, Б. А. Семененко, О. М. Теліженко ; ред. : Ю. В. Панасовський. - Суми : Університетська книга, 2009. – 512 с.

43. Оцінка бізнесу та нерухомості [Текст]: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. – К. : ЦУЛ, 2009. – 200 с. Режим доступу до електронної версії книги http://bookb.net/book_osnka-bznesu-ta-neruhomost.651/

44. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно [Текст]: монографія / [Л. І. Воротіна, В. Є. Воротін, В. Г. Лісник, В. М. Поліщук]. – К. : Вид-во Европ. ун-ту, 2005. – 217 с.

45. Оцінка майна і майнових прав в Україні [Текст]: монографія / Н. Лебідь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скринько, Н. Жиленко, В. Пашков; За ред. Н. Лебідь. – К.: ООО «інформаційно-видавнича фірма «прінт-експрес», 2007. — 688 с.

46. Оцінка нерухомого й рухомого майна та об'єктів інтелектуальної власності : нормативно-правові акти та роз'яснення / ред. : М. С. Головатюк. - К. : Видавець Паливода А.В., 2008. – 464 с. – (Земельне законодавство України).

47. Оцінка та управління нерухомістю [Текст]: навчальний посібник/ [В.Р.Кучеренко, М.А.Заєць, О.В.Захарченко, Н.В.Сментина, В.О.Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ Лерадрук», 2013. –272

48. Пазинич, В.І. Оцінка об'єктів нерухомості [Текст]: навч.пос. (для студ.вищ.навч.закл) / В.І.Пазинич, Л.А. Свистун.– К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.

49. Панасюк В., Саченко С. Оцінка діяльності підприємств готельного бізнесу // Маркетингові технології підприємств в сучасному науково-технічному середовищі. – Матеріали VII Регіональної науково-практичної Інтернет-конференції молодих вчених та студентів. – Тернопіль, ТНТУ. – С. 88-91

50. Панасюк В., Саченко С., Черешнюк О. Особливості внутрішнього аудиту реалізації послуг готельного господарства // Мукачівський державний університет, електронний збірник «Економіка та суспільство». – 2017. – Випуск №10. – С. 803-810

51. Панасюк В.М., Черешнюк О.М., Лендюк Т.В. Аналіз ефективності інноваційної діяльності промислових підприємств із використанням економіко-математичного моделювання // Сучасні проблеми інформатики в управлінні, економіці, освіті та подоланні наслідків Чорнобильської катастрофи: [матеріали XV Міжнародного наукового семінару, Київ – оз. Світязь, 4–8 липня 2016 року] / за наук. ред. д.е.н., проф. М. М. Єрмошенка; Національна академія управління ; Міжнародна академія інформатики. – К.: Національна академія управління, 2016. – 324 с.

52. Порохонько П.Б. Проблеми виміру сукупного зносу в процесі оцінювання рухомого майна/ П. Б. Порохонько // Збірник наукових праць

студентів кафедри економічної експертизи та аудиту бізнесу. – Тернопіль, ТНЕУ, 2018. – Випуск 2.

53. Посібник з оцінки бізнесу в Україні [Текст] / В. М. Пазірук, А. Б. Огаджанян, Л. М. Сімонова [та ін.] ; за ред. Я. І. Маркуса. – К. : Міленіум, 2004. – 348 с.

54. Посібник з оцінки бізнесу в Україні [Текст]: навч. посіб./ за ред. Я.І.Маркуса. – К.:Міленіум, 2002.– 320 с.

55. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 зі змінами і допов./ [Електронний ресурс].– Режим доступу: (<http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/629-95-п>)

56. Про затвердження Методики товарознавчої експертизи та оцінки дорожніх транспортних засобів. Наказ Фонду Державного майна і Міністерства юстиції України від 24.11.2003. № 142/5/2092 зі змінами і допов. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z1074-03>

57. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р. № 1440 зі змінами і допов. / [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>

58. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». Постанова Кабінету Міністрів України від від 28.10.2004 р. №1442. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

59. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів». Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р. №1655. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>

60. Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності». Постанова Кабінету Міністрів України від 03

жовтня 2007 року. /[Електронний ресурс].– Режим доступу:
<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF/conv>

61. Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень-будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва. Наказ Фонду Державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства № 2929/227 від 23.12.2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0054-05>

62. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах № 2 від 19.01.2003р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>

63. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах. Від 09.01.2003. № 2 [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>

64. Про затвердження методики оцінки майнових прав інтелектуальної власності. Наказ Фонду державного майна України від 26.06.2008 № 740 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0726-08>

65. Ринок нерухомості [Текст]: навч. посібник / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко [та ін.]. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.

66. Руда, О. Л. Функціонування фондового ринку України, проблеми та перспективи розвитку / О.Л.Руда //Глобальні та національні проблеми економіки.– 2015.– № 6.– С.794-798.

67. Самусенко, С. А. Показатели эффективности компании : вопросы систематизации и эволюции [Электронный ресурс] / С. А. Самусенко // Экономические проблемы и решения. – 2016. – № 5. – С. 44 – 45. – Режим доступа : <http://old.lib.sfu-kras.ru/resources.php3?menu1=soceps&menu2=2016-5>

68. Серединська, В.М. Економічний аналіз [Текст]: навч. посібник / В.М. Серединська О.М.Загородна, Р.В.Федорович; за ред. проф. Р.В.Федоровича. – Тернопіль: Видавництво Астон, 2010. – 416 с.

69. Серединська, І. В. Особливості інтегрування систем вартісно-орієнтованого управління підприємствами [Текст] / І.В.Серединська, В.М.Серединська / за заг. ред. Н. Б. Кирич – Тернопіль: Вид-во ТзОВ «Терно-Граф», 2015. – 330 с.

70. Серединська, І. В. Порівняльний аналіз методів оцінки вартості підприємства / І. В. Серединська // Вісник Львівської комерційної академії : зб. наук. праць ; редкол. Г. І. Башнянин (голов. ред.) та ін. – Л. : Вид-во Львівської комерційної академії. – 2011. – Вип. 36. – С. 348 – 351. – (Серія економічна).

71. Сивец, С.А. Как оценить имущество [Текст]: пособие для заказчиков и пользователей оценки / С. А. Сивец, Л. А. Баширова. – Запорожье : Полиграф, 2003. – 252 с.

72. Сисюк, С.В.; Адамик, О.В. Облікова політика суб'єктів державного сектору щодо необоротних активів // Вісник ОНУ імені І.І. Мечникова. – 2016. – № 21 (11 (53)). – С. 101-106

73. Соляник, Л. Г. Еволюція концепцій управління вартістю компаній та їх трансформація в умовах розвитку ринкових відносин в Україні [Електронний ресурс] / Л. Г. Соляник, Г. Д. Голобородько. – Режим доступу : http://www.rusnauka.com/12_ENXXI_2010/Economics/64989.doc.htm

74. Стандарт житлово-комунального господарства України. Житлові будинки СО УЖКГ75.11– 35077234. 0015:2009.– Київ,2009.– 46 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://argument-expert.at.ua/StandartPravFiIznosa.pdf>

75. Теоретичні та методичні засади оцінки вартості інтелектуальної власності [Текст] : монографія / [О. П. Орлюк та ін. ; наук. ред. О. Б. Бутнік-Сіверський] ; Нац. акад. прав. наук України, НДІ інтелект. власності. – Київ : Інтерсервіс, 2013. – 484 с.

76. Уолш, К. Ключевые показатели менеджмента : как сравнивать и контролировать данные, определяющие стоимость компании [Текст] / К. Уолш ; пер с англ. – Изд. 2-е. – М. : Дело, 2001. – 360 с.

77. Ус, Г.О. Методичні підходи до оцінки вартості підприємства [Електронний ресурс] / Г. О. Ус // Вісник Східноєвропейського університету економіки і менеджменту. – Черкаси, 2013. – Випуск 1(7). – С. 6 – 71. – (Серія «Економіка і менеджмент»). – Режим доступу : http://www.suem.edu.ua/documents/visnyk_1-7_2010.pdf

78. Феррис, К. Оценка стоимости компании : как избежать ошибок при приобретении [Текст] / К. Феррис, Б. Пешеро. – М. : Вильямс, 2005. – 256 с.

79. Филиппов, Л. А. Оценка бизнеса [Текст]: учеб. пособ. / Л. А. Филиппов. – М. : КНОРУС, 2006. – 720 с.

80. Хитчнер, Дж. Новые сферы использования методов оценки стоимости бизнеса [Текст] / Дж. Хитчнер ; под научн. ред. В. М. Рутгайзера. – М. : Маросейка, 2009. – 362 с. – (Финансовое оценивание. Области применения и модели).

81. Цибульов, П. М. Основи інтелектуальної власності [Текст]: навч. посіб./ П. М. Цибульов. – К., 2005. – 74 с.

82. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст]: учебник / Н.Ф. Чеботарев.– М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К° 2009.– 256 с.

83. Щербаков, В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст] / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. – М. : Омега-Л, 2006. – 288 с.

84. Эдванс, Ф. Оценка компаний при слияниях и поглощениях : Создание стоимости в частных компаниях [Текст] / Ф. Эдванс, Д. Бишоп; пер. с англ. – М. : Альпина Паблишер, 2004. – 332 с.

85. Яшкіна, Н. В. Оцінка бізнесу [Текст]: навч. посіб. / Н. В. Яшкіна. – К. : Алерта, 2010. – 440 с.

