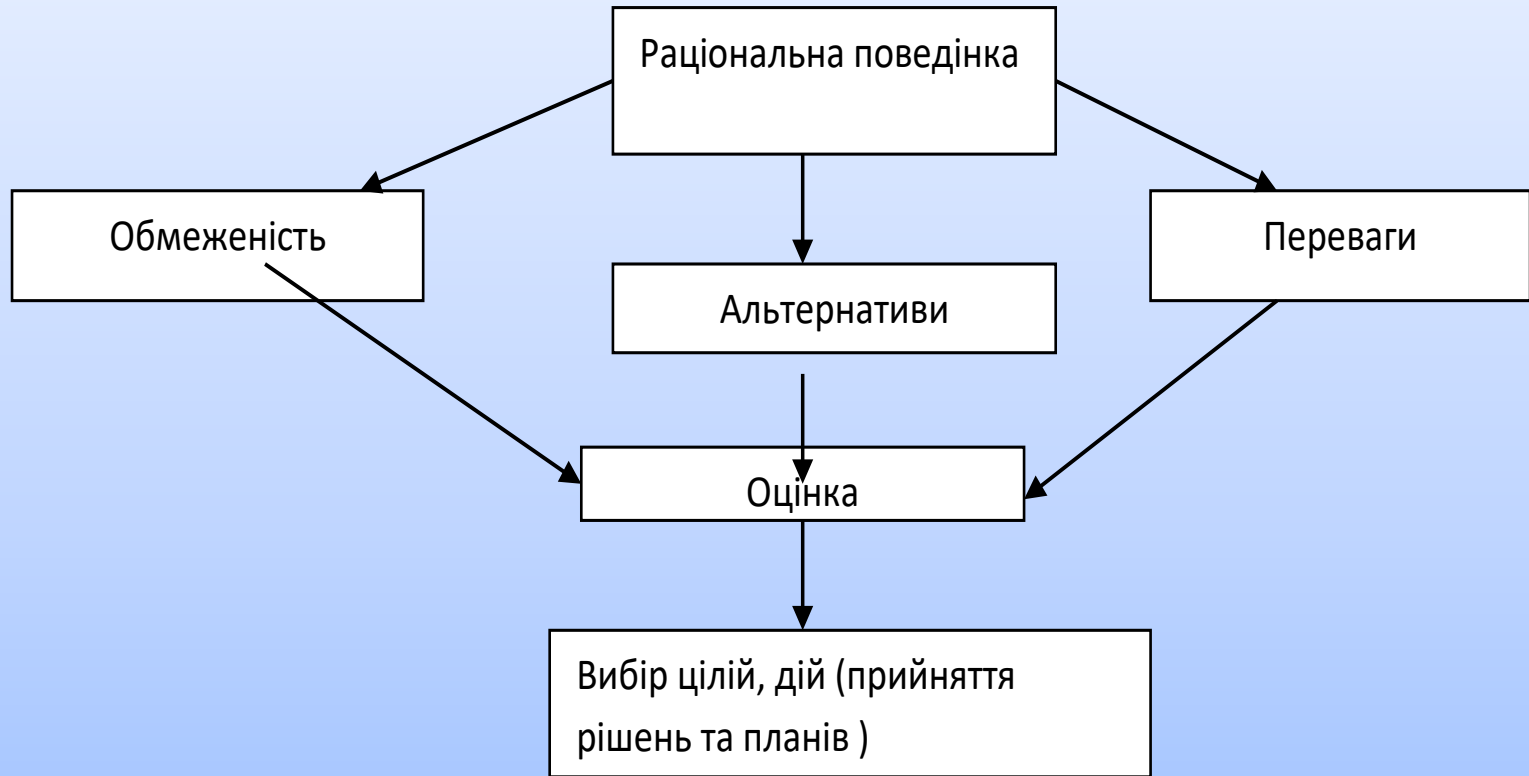


Оцінка вартості бізнесу

**(бакалаврський рівень, 3 курс)
(матеріали до лекції)**

Принципи поведінки суб'єктів



Поняття оцінки та оціночної діяльності

Оцінка – це визначення вартості об'єкту відповідно до мети, за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, на визначену дату.

Професійна оціночна діяльність – це діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні процесу оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості об'єкта оцінювання.

Ця діяльність може здійснюватися у таких формах:

- *практична діяльність* – визначенні вартості майна та виконанні всіх процедур, пов'язаних із нею;
- *консультаційна діяльність*, яка полягає у наданні консультацій з оцінки майна суб'єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки або іншим особам у письмовій або усній формах;
- - *рецензування звітів про оцінку майна*;
- *методичне забезпечення*;
- - *навчальна діяльність оцінювачів*.

Нормативно-правова база оцінки

- *Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;*
- *Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»;*
- *Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна»;*
- *Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»;*
- *Національний стандарт №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності».*
- *методики та інших нормативно-правових актів.*

Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці, особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит і одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача є

- документом, який підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача.
- за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які:

- мають закінчену вищу освіту;
- пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року в складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію;
- успішно склали кваліфікаційний іспит.

Кваліфікаційне свідоцтво видається Фондом державного майна.

Суб'єкти оціночної діяльності

Суб'єктами оціночної діяльності можуть бути суб'єкти підприємницької діяльності, а також організації, у складі яких працює хоча б один оцінювач. Для заняття професійною оціночною діяльністю необхідно отримати сертифікат суб'єкта оціночної діяльності. Цей документ засвідчує право суб'єкта підприємницької діяльності займатися оціночною діяльністю у формі практичної діяльності з оцінки майна за напрямками, що в ньому вказані.

Основні поняття оціночної діяльності

1. **Мета оцінки.**
2. **дата**, на яку визначається вартість. Вираз «на дату оцінки» означає, що вартість є дійсною на певну дату. Оскільки ринки і ринкові умови можуть змінюватися, очікувана вартість може бути неправильною або недоречною в інший час. Оцінена грошова сума відобразатиме фактичний стан ринку і обставини на фактичну дату оцінки, а не на будь-яку дату в минулому або майбутньому. Це визначення також передбачає одночасний обмін та виконання договору продажу без будь-яких змін ціни, яка в іншому випадку можлива
3. **Об'єкти оцінки** - матеріальні та нематеріальні економічні активи. Майно – окрема річ або сукупність речей, а також пов'язані з ним (ними) права та зобов'язання.
4. **Бази оцінки** – сукупність оціночних процедур, які відповідають певному виду вартості. Комплекс основних припущень та методичних підходів, щодо визначення певного виду вартості. База оцінки виявляє характер оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для встановлення бази враховуються мета оцінки та умови використання її результатів. Вона описує основні припущення, на яких ґрунтується висновок про вартість, наприклад, характер угоди, відносини і мотивація сторін, обсяг та стан активності ринку, на якому це майно представлене. База змінюється залежно від мети оцінки. Існує дві бази: ринкова та неринкова;

продовження

4. Підходи до оцінки – послідовність оціночних процедур, завдяки яким визначається вартість: витратний, дохідний, порівняльний;

5. Методи оцінки – конкретні способи встановлення вартості;

6. Принципи оцінки – базисні установки, що враховують сукупність соціально-економічних факторів;

7. Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей. Це кількість грошей, які здатен заплатити потенційний покупець за майно, що оцінюється;

8. Справедлива вартість – очікувана ціна за передачу майна між визначеними обізнаними та добровільними сторонами, що відображає відповідні інтереси цих сторін. Справедлива вартість вимагає визначення ціни, що є справедливою для двох певних сторін з урахуванням відповідних переваг та вад, які кожна з них отримає від угоди.

продовження

9. Час експозиції – очікуваний період часу, протягом якого об'єкт оцінки був би виставлений на ринку до укладання гіпотетичної угоди по ціні, що відповідає ринковій вартості на дату оцінки. Час експозиції залежить від типу майна і ринкових умов. Час експозиції може бути визначений на основі аналізу минулих продажів, що здійснювалися на відкритому конкурентному ринку. Якщо на ринку превалюють продажі з обмеженим часом експозиції, ці продажі також можуть формувати відповідний ринок і час експозиції має оцінюватися згідно з таким станом ринку.

Умови обов'язкового проведення оцінки

Згідно із законом (ст. 7), проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках:

- 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 або комунальна частка майна;
- визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державного або комунального майна у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;

продовження

- приватизації та іншого відчуження у випадках, встановлених законом, оренди, обміну, страхування державного, комунального майна, а також повернення цього майна на підставі рішення суду;
- переоцінки основних фондів для цілей бухгалтерського обліку;
- оподаткування майна;
- визначення збитків або розміру відшкодування у випадках, встановлених законом;
- в інших випадках за рішенням суду або у зв'язку з необхідністю захисту суспільних інтересів.

Принципи оцінки

Принципи, засновані на уявленнях власника (користувача)	Принципи, пов'язані з експлуатацією майна	Принципи, пов'язані з ринковим середовищем
<i>Принцип корисності</i>	принцип внеску;	рівень конкуренції на ринку оцінюваного майна
Принцип заміщення	принцип граничної продуктивності	залежність вартості об'єкта від місця розташування
Принцип очікування	принцип збалансованості	Принцип попиту та пропозиції

Принцип найбільш ефективного використання



**Економічна
доцільність
та максимальна
ефективність**

**фінансова
обґрунтованість**

**ФІЗИЧНА
МОЖЛИВІСТЬ**

Бізнес як об'єкт оцінки

Бізнес – це товар, який має споживчу вартість, тобто спроможність задовольняти певні потреби. З іншого боку це вартість, яка складається з різних компонентів: *сукупності активів (матеріальних та нематеріальних) та структури пасивів*. Вартість фірми складається з *вартості активів, прибутку та вартості ризику*.

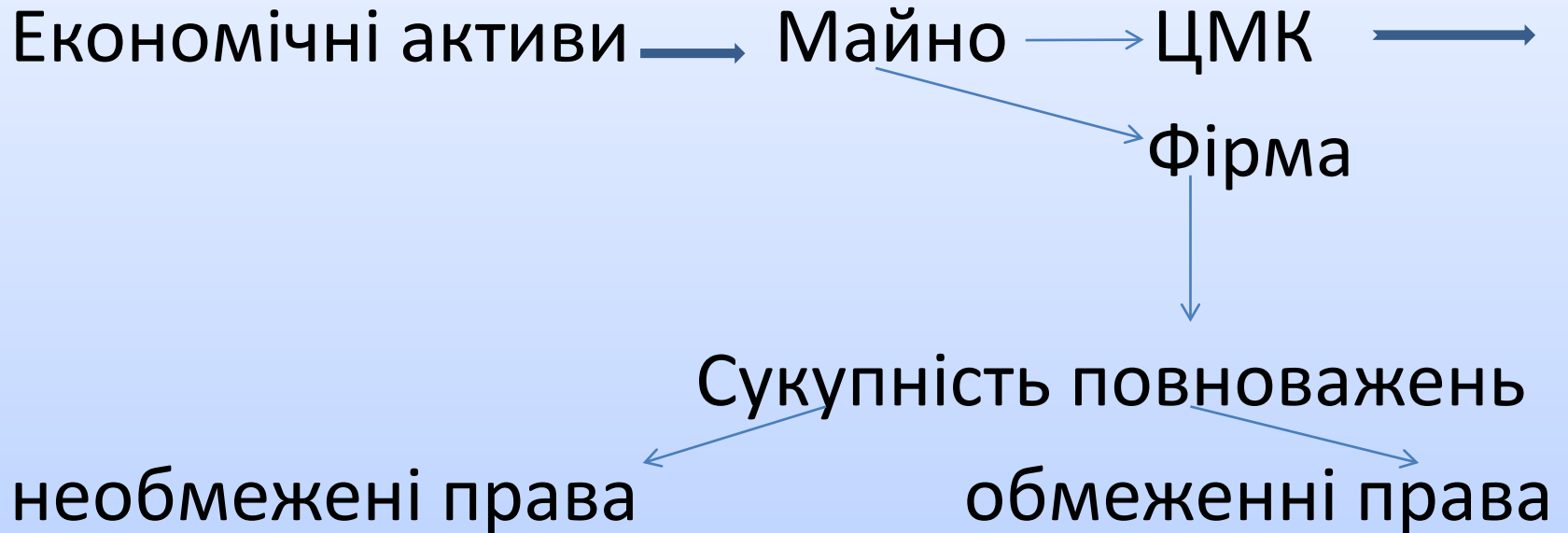
Бізнес – це система взаємовідносин. Організація бізнесу носить системно керований характер. Це передбачає організацію відтворення як матеріально-речових, так і вартісних (фінансових) ресурсів. Рух цих ресурсів має взаємопов'язаний характер.

Бізнес – капітал, що спрямований на отримання прибутку.

Бізнес як сукупність економічних активів







Фактори впливу на вартість бізнесу

Внутрішні: показники діяльності підприємства: виручка, прибуток, рентабельність, якість продукції, що випускається, технічна оснащеність виробництва і т.д.
Зовнішні: економічні, фізичні, соціальні, демографічні, екологічні, правові, політичні.

SWOT - аналіз

S (Strengths) - Переваги	W (Weaknesses) - Недоліки
<ul style="list-style-type: none">· Наявність оригінальної виробничої технології і великий досвід у виробництві кондитерської, борошняної і хлібобулочної продукції (> 8 років).· Велика номенклатура продукції, що випускається: кондитерські, борошняні і хлібобулочні вироби (> 40 видів).· Постійні партнери: широка мережа оптової та роздрібної клієнтури.· Вдале географічне розташування в плані збуту продукції.· Наявність сертифікатів відповідності на всю продукцію, що випускається.· Є резерв невикористовуваних виробничих потужностей.	<ul style="list-style-type: none">· Не створено мережу офіційних представників. Неповна ступінь охоплення ринку збутовою мережею посередників у районах потенційного попиту.· Недостатньо ефективна організація ринкових досліджень і як наслідок, відсутність постійного моніторингу діяльності підприємства.· Недостатньо ефективна кадрова політика на підприємстві.· Немає ефективної політики ціноутворення на продукцію, що випускається (необхідно розробити стандарт підприємства з ціноутворення, особливо по нових виробах).
O (Opportunities) - Можливості	T (Threats) - Загрози
<ul style="list-style-type: none">· Очікується підйом місцевої та регіональної економіки і отже розширення ємності ринку.· Збільшення обсягів виробництва за рахунок ефективного використання незавантаженого обладнання.· Можливість знайти споживачів за межами свого ринку збуту.· Залучення інвестицій для закупівлі відсутнього обладнання.· Залучення інвестицій для здійснення нових проектів.	<ul style="list-style-type: none">· Існуючий диспаритет цін, обмежує купівельну спроможність населення і ускладнює збут продукції, що випускається підприємства· Поява на місцевому та регіональному ринку достатньо потужних конкурентів (олігополій, монополій) в даному вигляді виробничої діяльності харчової промисловості

Ринкова вартість

Найбільш поширеною є *ринкова вартість*. Саме вона визначає ринковий характер бізнесу. При визначенні ринкової вартості активів визначається найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт оцінки може бути відчужений на дату оцінки на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони угоди діють розумно, маючи в своєму розпорядженні всю необхідну інформацію, а на ціну угоди не впливають будь-які надзвичайні обставини. Умовами виникнення ринкової вартості є:

- жодна зі сторін угоди не зобов'язана відчужувати свій бізнес, тобто ніхто не примушує їх до здійснення угоди;
- сторони угоди добре поінформовані про предмет угоди і діють у своїх інтересах, тобто у них присутня типова ринкова мотивація;
- об'єкт оцінки представлений на відкритому (конкурентному) ринку за допомогою публічної оферти, типової для аналогічних об'єктів оцінки;
- ціна угоди являє собою розумну винагороду за об'єкт оцінки, примусу до здійснення угоди щодо сторін угоди з чиеїсь сторони не було;
- платіж за об'єкт оцінки виражений у грошовій формі.

Неринкові види вартості

Види вартості, що не відповідають критеріям ринкової вартості. Порядок визначення яких устанавлюється окремими національними стандартами.

До них належать: вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації та інші.

Види вартості

Інвестиційна вартість. Вона визначається для конкретного інвестора (покупця), який має особливі вимоги до активів, своє бачення перспектив його використання, відношення до ризиків, можливості їх компенсувати специфічними засобами. Тобто це погляд на ринковий актив очима конкретного інвестора, що відрізняється від інших. Цей конкретний інвестор має свій мотив придбання активу, враховуючи свої переваги. Він бачить інші можливості його використання та отримання доходу. Як правило це пов'язано з додатковою інформацією в умовах її асинхронного розповсюдження. Інвестиційна вартість має тяжіння до ринкової, яка є її межею. Але в деяких випадках, коли не має інших альтернатив, інвестиційна вартість може перевищувати ринкову. Це відбувається тоді, коли актив має спеціалізований чи унікальний характер і не може мати еквівалентного замітника.

Спеціальна вартість виникає в тому випадку, коли актив має специфічні добавки до його ринкових властивостей. Це виникає завдяки наявності на ринку певного власника або користувача, для яких актив має найбільшу цінність ніж для інших.

Ліквідна вартість виникає, по перше, у випадку необхідності реалізувати актив у термін, закороткий для проведення адекватного для нього маркетингу, а по друге – при ситуації, коли продавець не схильний продавати, а покупець купує, знаючи про скрутний стан продавця.

Ліквідаційна вартість визначається при умові, що бізнес не може функціонувати і підпадає під банкрутство, при якому необхідно оцінити вартість за умов продажу його основних активів.

Страхова вартість визначається відповідно до умов укладення страхового контракту і залежить від самого об'єкту, можливостей його відтворення, переваг сторін угоди.

Податкова вартість розраховується на базі визначень, що містяться в нормативно-правових і фінансових документах, та відображає умови виникнення податкової трансакції.

Основні етапи проведення оцінки

1. Визначення завдання оцінки:

- ідентифікація об'єкту оцінки;
- виявлення предмету оцінки;
- дата оцінки;
- формування мети оцінки;
- визначення виду вартості;
- ознайомлення замовника з обмеженими умовами.

2. Попередній огляд об'єкту оцінки та укладення договору на оцінки.

- визначення обсягу інформації та її джерела;
- визначення складу оцінювачів;
- підготовка та укладення договору.
- план роботи оцінювача.

3. Збір, обробка та аналіз інформації.

- збір та систематизація основної інформації;
- перевірка повноти та достовірності даних;
- збір та аналіз додаткових і спеціальних даних;
- аналіз найкращого і найбільш ефективного використання.

4. Визначення принципів оцінки та аналіз найкращого ефективного використання об'єкту.

- визначення принципів оцінки, які будуть враховані;
- технічні можливості використання бізнесу;
- фінансова обґрунтованість;
- економічна доцільність введення бізнесу;
- законодавче-правові основи введення бізнесу.

5. Обґрунтування бази оцінки, підходів та методів здійснення оцінки.

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

6. Узгодження результатів оцінки.

- обґрунтування переваг та недоліків отриманих результатів;
- обрання методу узгодження результатів.

7. Складання звіту про оцінку.

- вступ;
- опис всіх попередніх етапів.