

# ТЕМА 1

## Теоретичні основи оцінки бізнесу

- 1.1. Особливості бізнесу як об'єкта оцінки.
- 1.2. Поняття вартості та її модифікації.
- 1.3. Принципи оцінки бізнесу



# Властивості бізнесу (підприємства) як товару

1. Корисність для покупця



2. Витрати на створення



3. Системність

4. Інвестиційний характер



5. Потреба в регулюванні актів купівлі-продажу



# ***В УКРАЇНІ ЗАРЕЄСТРОВАНО***



**9846 оцінювачів,**

**2893 організацій з оцінки,**

**7 саморегулівних  
організацій.**

**Щорічно в Україні  
здійснюється 100-120 тис.  
угод з нерухомістю  
громадян**





# *1991-1992 рр. – активізація оцінної діяльності в Україні*

Імпульсом її розвитку з'явилося прийняття в березні **1992 року** Законів України «**Про приватизацію майна державних підприємств**» і «**Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)**», а також інших законодавчих і нормативних документів, що вимагало оцінки будинків, споруд, приміщень, цілісних майнових комплексів невеликих державних підприємств, об'єктів незавершеного будівництва і т. ін.



# **1995 р. – створення Українського товариства оцінювачів (УТО)**



## **ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ УТО:**

- ✓ становлення професії оцінювача в Україні;
- ✓ **нормативне та методологічне забезпечення діяльності з оцінки майна, майнових прав і бізнесу;**
- ✓ сертифікація оцінювачів;
- ✓ **встановлення міжнародних контактів**

# Професія «оцінювач» в Україні: навчання

---



## БАЗОВИЙ КУРС НАВЧАННЯ:

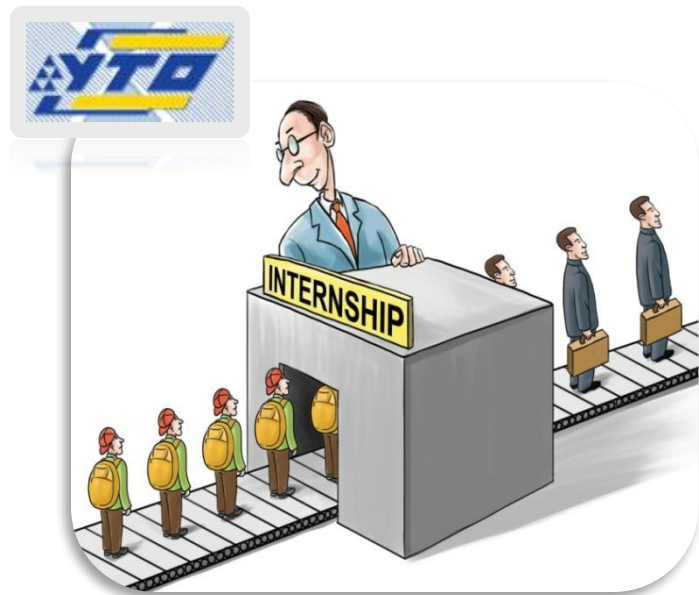
- ✓ **Оцінка об'єктів у матеріальній формі;**
  - ✓ **Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у т. ч. права на об'єкти інтелектуальної власності**
-

# Професія «оцінювач» в Україні: стажування

**СТАЖУВАННЯ** – практична робота в оцінній компанії протягом року після навчання

## Вимоги щодо проходження стажування:

- ✓ Оцінювач-стажист в термін 1 місяць повинен визначитись з базою стажування.
- ✓ Оцінювач-стажист повинен взяти участь у складанні не менш ніж двох звітів про оцінку майна за тими напрямками та спеціалізаціями, за якими проводилась його базова підготовка.
- ✓ Оцінювач-стажист спільно з керівником стажування розробляє програму та календарний план стажування.
- ✓ Оцінювач-стажист складає звіт з виконання програми стажування.



# Професія «оцінювач» в Україні: сертифікація



## Проведення кваліфікаційного іспиту:



- ✓Дата проведення кваліфікаційного іспиту призначається Головою Екзаменаційної комісії.
- ✓Перелік питань кваліфікаційних іспитів публікується в засобах масової інформації.
- ✓Оцінювач-стажист складає кваліфікаційний іспит за напрямками з оцінки майна та спеціалізацій у їх межах, за якими він пройшов навчання та стажування, і бажає скласти кваліфікаційний іспит.
- ✓Кваліфікаційний іспит відбувається в усно-письмовій формі шляхом відповідей на питання екзаменаційного білету
- ✓Якщо оцінювач-стажист не склав іспит, він може повторно його скласти не раніше, ніж через один місяць від дати попереднього іспиту.
- ✓Кваліфікаційне свідоцтво видається ФДМУ та навчальним закладом у двотижневий строк на підставі поданих ним до ФДМУ документів, передбачених статтею 15 Закону України "Про оцінку".





***Механізм процесу оцінки в Україні*** відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» включає наступні процедури:

---

1. **Підготовчий етап** (ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, визначення бази оцінки, надання замовнику пропозицій із приводу істотних умов договору).
  2. **Укладення договору** на проведення оцінки.
  3. **Ознайомлення з об'єктом оцінки**, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки.
  4. **Ідентифікація об'єкта оцінки** та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру оцінки та використання її результатів.
  5. **Вибір необхідних методичних підходів**, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, та їх застосування.
  6. **Узгодження результатів оцінки**, отриманих із застосуванням різних методичних підходів.
  7. **Складання звіту про оцінку майна** та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки.
  8. **Доопрацювання (актуалізація) звіту** та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).
-



## *Завдання державного регулювання оцінної діяльності*

---

- ✓ Забезпечення формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні, об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна,
  - ✓ впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна,
  - ✓ забезпечення суспільних інтересів у питаннях 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.
-

# Законодавча база в сфері оцінної діяльності в Україні

---



- ✓ Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року,
  - ✓ Національний Стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» (2003 р.);
  - ✓ Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна" (2004 р.);
  - ✓ Національний стандарт № 3 "Оцінка цілісних майнових комплексів« (2006 р.)
  - ✓ Національний стандарт № 4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»(2007 р.) ;
  - ✓ Інші закони та нормативні документи.
-



# Цілі проведення оцінки

## обов'язкові випадки проведення вартісної оцінки

- ✓ створення підприємств на базі державного майна або майна, що є в комунальній власності;
- ✓ реорганізація, банкрутство, ліквідація державних, комунальних підприємств та підприємств з державною часткою майна;
- ✓ виділення або визначення частки майна в спільному майні, у якому є державна частка;
- ✓ визначення вартості внесків учасників та засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства вноситься майно господарських товариств з державною часткою;
- ✓ приватизація та інше відчуження у випадках, встановлених законом, оренда, обмін, страхування державного майна, а також його повернення на підставі рішення суду;
- ✓ переоцінка основних фондів для цілей 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



# Цілі проведення оцінки

## Інші випадки проведення вартісної оцінки

- ✓ **формування статутного фонду** господарчого товариства (без пайової участі держави);
- ✓ **розробка плану розвитку підприємства;**
- ✓ **отримання кредиту;**
- ✓ **оцінка ефективності управління;**
- ✓ **обґрунтування ціни оренди майна;** →
- ✓ **обґрунтування ціни купівлі-продажу підприємства або його частки;**
- ✓ **вибір варіанта розпорядження** власністю;
- ✓ **перевірка фінансової дієздатності позичальника;**
- ✓ **установлення розміру страхового внеску** і страхових виплат;
- ✓ **перевірка обґрунтованості котирувань** цінних паперів;
- ✓ **перевірка доцільності інвестиційних вкладень** і ін.



## ВАРТІСТЬ

*грошовий еквівалент цінності об'єкта, який покупець готовий обміняти на право власності на цей об'єкт*



### Оцінка бізнесу

впорядкований, цілеспрямований процес визначення в грошовому виразі вартості бізнесу з урахуванням потенційного і реального доходу, який цей бізнес генерує в певний момент часу в умовах конкретного ринку

### Суб'єктом оцінки

виступають професійні оцінювачі, що володіють спеціальними знаннями і практичними навичками

### Об'єктом оцінки

може бути будь-який об'єкт власності в сукупності з правами, якими наділений його власник. Це може бути бізнес, компанія, підприємство, фірма, банк, окремі види активів, як матеріальних, так і нематеріальних



## Класифікація вартості за ступенем ринковості



**ринкова**

**вартість, за яку можливе відчуження об'єкта 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**



**неринкова**

**вартість, відмінна від умов визначення ринкової: вартість заміщення, відтворення, залишкова вартість, вартість у використанні, споживча вартість, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість та ін.**



## Класифікація вартості за цілями оцінки

**споживча**

еквівалент цінності, яку конкретна власність має для конкретного користувача, без урахування найбільш ефективного використання цієї власності

вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки

**інвестиційна**

сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації або особливої зацікавленості потенційного покупця в об'єкті оцінки

**спеціальна**



## Класифікація вартості за цілями оцінки



**страхова**

**вартість власності для визначення суми покриття за страховим договором або забезпечення вимог у зв'язку з втратою або пошкодженням застрахованих активів**

**вартість активів, яку кредитна або установа інша організація сподівається одержати від їх продажу на ринку за умов неплатоспроможності одержувача позики або невиконання ним інших боргових зобов'язань**



**заставна**

## *Класифікація вартості за цілями оцінки*



**Оподатковувана**

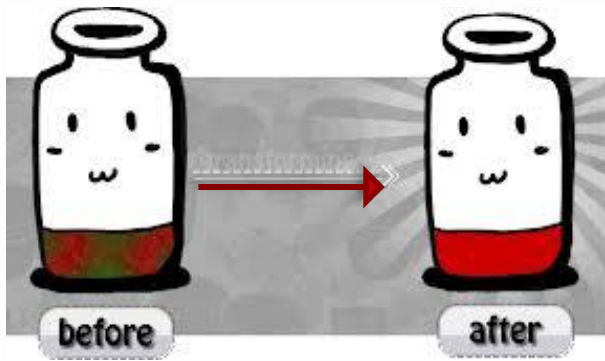
**вартість майна, що розраховується на базі визначень, які містяться у відповідних нормативних документах**

**вартість об'єкта власності (за винятком земельної ділянки) не при існуючому його використанні, а як сукупна вартість матеріалів, з яких складається цей об'єкт**



**Утилізаційна  
(скрапова)**

## Класифікація вартості за характером аналога



**визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки**

**відтворення**

**визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною**



*до*



*після*

**заміщення**

# *Класифікація вартості залежно від перспектив розвитку підприємства*



**Вартість діючого підприємства**

**вартість підприємства, що сформувалося, як єдиного цілого за умов його подальшого використання специфічним запланованим або існуючим способом**

**вартість, яка може бути отримана за умов продажу об'єкта у строк, коротший за строк експозиції подібного майна, коли воно може бути проданим за ціною, яка дорівнює ринковій вартості**



**ліквідаційна**

# Класифікація вартості за принципами бухгалтерського обліку



**балансова**

**витрати на будівництво або придбання об'єкта власності, відображені в бухгалтерському балансі**

**залишкова**

**балансова вартість об'єкта власності за винятком усіх видів зносу**

**справедлива**

**сума, за якою може бути здійснений обмін активу у результаті операцій між обізнаними та незалежними сторонами**

# Принципи оцінки бізнесу

## 1. Засновані на уявленнях власника



**корисності**

Об'єкт власності має вартість тільки за умов його корисності для потенційного власника або користувача

**заміщення**

за придбання об'єкта не сплачується сума, більша від мінімальної ціни об'єкта такої ж корисності, який продається на ринку

**очікування**

Вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним

# Принципи оцінки бізнесу

## 2. Пов'язані з експлуатацією власності

**факторів  
виробництва**

Прибутковість об'єкта визначається 4 факторами виробництва: управлінням, працею, капіталом і землею

Визначається як чистий дохід, віднесений до земельної ділянки, після того як компенсується залучення менеджменту, праці та капіталу

**залишкової  
продуктивності**  
і

**внеску фактора**

Частка вартості, на яку збільшується або зменшується вартість об'єкта оцінки внаслідок наявності або відсутності будь-якого фактора

Будь-якому об'єкту оцінки відповідають оптимальні суми факторів виробництва, при взаємодії яких досягається максимальна вартість цього об'єкта

**збалансованості**  
і

# Принципи оцінки бізнесу



## 3. Обумовлені дією ринкового середовища

*відповідності*

Під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту

Коли прибуток на ринку аналогічних об'єктів перевищує рівень, необхідний для компенсації факторів виробництва, привабливість такого ринку зростає, загострюється конкуренція і, в свою чергу, знижується середній рівень чистих доходів

*конкуренції*

*зміни вартості*

Вартість об'єкта оцінки, як правило, змінюється під впливом внутрішніх і зовнішніх факторів, що підвищують або знижують ступінь корисності такого об'єкта



---

***ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!***

---