



но визначається період часу, протягом якого майбутній власник зможе отримувати доходи, та обґрунтовується величина можливих ризиків [2].

Для оцінки вартості бізнесу на основі порівняльного підходу використовується існуюча ринкова інформація. Тобто, за основу береться реальна ціна купівлі-продажу аналогічного бізнесу. Головною проблемою застосування цього підходу є те, що зазвичай буває важко знайти аналогічне підприємство. Кожен бізнес має свої особливості, які дуже важко порівняти або співставити.

Оцінка бізнесу на основі витратного підходу передбачає встановлення вартості активів (матеріальних і нематеріальних) підприємства за даними фінансової звітності за вирахуванням зобов'язань і, у результаті, одержання вартості власного капіталу на певну дату. Основним недоліком є відсутність потенційних можливостей розвитку бізнесу чи інших тенденцій на перспективу. Проте, незважаючи на недоліки, указаний підхід до оцінки бізнесу найбільш адекватний в умовах перехідної економіки порівняно з дохідним і порівняльним підходами.

Для визначення достовірної вартості будь-якого бізнесу потрібно зібрати та проаналізувати значну кількість інформації. Труднощі полягають у тому, що в Україні склалася така ситуація, що іноді підприємства просто не хочуть надавати оцінювачу всі реальні дані про роботу та діяльність підприємства, а деяка інформація взагалі є комерційною таємницею.

Ще однією проблемою є те, що найчастіше бухгалтерська оцінка активів не співпадає з їх реальною вартістю, у більшості випадків вона є меншою. У таких умовах необхідна переоцінка всіх активів підприємства. Причому треба зазначити, що до оцінки окремих видів активів (нематеріальні активи, дебіторська заборгованість) необхідний певний окремий підхід. Усе це ще раз підтверджує гromіздкість розрахунків та необхідність великої кількості наявної інформації, коштів та кваліфікованих спеціалістів.

Значним прогресом та поштовхом на шляху до вирішення даної проблеми стало те, що деякий час назад було законодавчо вирішено, що значна частина підприємств просто зобов'язана публікувати свою звітність. Але тут також знайшлися свої "підводні камені". Бізнес може вести так звану подвійну бухгалтерію, тому в звітах, до яких населення має широкий доступ, часто буває хибна інформація, яка внаслідок може призвести до недостовірного визначення вартості того чи іншого підприємства.

Важливим моментом є дата на яку робиться оцінка. З урахуванням того, як швидко іноді змінюються та доповнюються Закони України, оцінка зроблена на певний день може бути вже не такою достовірною через деякий час. Такі часті зміни в законодавчій базі нашої держави є ще однією не менш гострою проблемою розвитку оцінної діяльності.

Отже, в Україні у сфері оцінки вартості підприємства існує багато труднощів. В основному оцінка вартості бізнесу проводиться тільки за необхідністю. Це призводить до того, що підприємства не поспішають створювати умови для регулярної, поточної вартісної оцінки бізнесу (реальне відбиття показників у бухгалтерській звітності, ринкова переоцінка активів).

Як відзначає більшість науковців, для того, щоб реально оцінити вартість підприємства, застосувати один з трьох методів замало. Щоб надати достовірну, повну та об'єктивну оцінку потрібен комплексний підхід з використанням сукупності методів та підходів, що неможливо без створення сприятливих умов для розвитку оцінної діяльності в Україні.

Наук. керівн. Піддубна Л. І.

Література: 1. Курочкіна І. Г. Оцінка вартості бізнесу суб'єктів господарювання : автореф. дис... на здобуття наукового ступеня кандидата екон. / І. Г. Курочкіна ; Науково-дослідний центр індустріальних проблем розвитку НАНУ. – Х., 2007. – 23 с. 2. Світлий Д. О. Інформаційне забезпечення управління вартістю підприємства : автореф. дис... на здобуття наукового ступеня кандидата екон. наук / Д. О. Світлий ; Приазовський державний технічний університет. – Маріуполь, 2009. – 23 с.

Білівітя К. І.

УДК 657.92

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

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІННОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ ТРАНЗАКЦІЙНИХ ПОСЛУГ

Анотація. Розглянуто особливості оцінної діяльності на ринку трансакційних послуг, законодавчу базу, необхідну для здійснення оцінної діяльності. Виділено актуальні питання та проблеми оцінної діяльності, запропоновано шляхи вдосконалення оцінної діяльності в Україні.

© Білівітя К. І., 2013

Аннотация. Рассмотрены особенности оценочной деятельности на рынке трансакционных услуг, законодательная база, необходимая для осуществления оценочной деятельности. Выделены актуальные вопросы и проблемы оценочной деятельности, предложены пути совершенствования оценочной деятельности в Украине.

Annotation. Peculiar features of value assessment activity in the market of transaction services are discussed. Its legislation base is considered. Actual issues and problems are outlined and ways to improve the value assessment activities in Ukraine are offered.

Ключові слова: оцінна діяльність, оцінювач, законодавча база, трансакційні послуги, майнові права, конфлікт інтересів.

На сучасному етапі розвитку ринку трансакційних послуг особливе місце займає оцінна діяльність. Як показує багаторічний світовий і вітчизняний досвід, трансакції (операції купівлі-продажу) відбуваються, зазвичай, із залученням консультантів, що надають трансакційні послуги.

Учасниками ринку трансакційних послуг залежно від характеру майна і складу оцінюваних майнових прав можуть бути брокери, ріелтери, аудиторів, торговці цінними паперами, юристи (або нотаріуси), а також і оцінювачі. У даний час послуги з оцінки необхідні підприємствам і організаціям практично всіх сфер бізнесу. Оцінні послуги допомагають приймати правильні рішення, що дозволяють зберегти і примножити фінансовий стан суб'єктів господарської діяльності, тому стан оцінної діяльності може служити своєрідним індикатором ринкової економіки та правової держави [1].

До питання щодо ролі оцінної діяльності на ринку трансакційних послуг, проблем оцінної діяльності в Україні зверталось багато вчених, як зарубіжних, так і вітчизняних: Ронова Г. Н., Лебедь Н. П., Єрофєєва Т. А., Коробов М. Я., С. Сивець, Е. Желтухін, Короткая Л. І., Л. Баширова, Ю. Бикайло [1 – 5].

Метою даного дослідження є висвітлення особливостей оцінної діяльності на ринку трансакційних послуг в Україні.

Між учасниками трансакційних процесів часто виникає конфлікт. Наприклад, коли кредитор вважає, що майно, яке закладається, коштує дешевше, а кредитоотримувач впевнений, що вартість надання в заставу майна велика і т. п.

При виникненні конфліктів незалежний оцінювач повинен компетентно і неупереджено оцінити об'єкт, аргументовано переконати учасників трансакції в тому, що розрахована ним величина відображає цінність об'єкта на ринку в даний момент часу в даному місці.

Поряд з іншими учасниками ринку трансакційних послуг – юристами, аудиторами, ріелтерами, спеціалістами з цінних паперів і біржових операцій, оцінювачі раніше всіх учасників ринку цих послуг забезпечують захист прав власності шляхом проведення незалежної оцінки вартості цих прав, виходячи з принципу корисності оцінюваної власності для суспільства або конкретного володаря цих прав [5].

Інститут оцінки будь-якої країни становить усю сукупність правових, методологічних, понятійних, інформаційних і виробничих взаємовідносин, що виникають між учасниками ринку оцінки. Перш за все, він спрямований на забезпечення захисту прав власності. Таким чином, інститут оцінки забезпечує професійне об'єктивне визначення вартості всіх видів майна будь-яких форм власності, а отже і легітимний, і цивілізований економічний перехід прав власності.

На сьогоднішній день основними нормативними актами, що регулюють оцінну діяльність в Україні, є: Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність України" (далі – Закон "Про оцінку"); Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"; Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна"; "Норми професійної діяльності оцінювача". А також різноманітні методики, роз'яснення, листи та інші нормативно-правові акти, що стосуються оцінної діяльності. До того ж, на практиці, при проведенні незалежної оцінки, використовуються "Міжнародні стандарти оцінки" та "Європейські стандарти оцінки нерухомого майна" [3].

Законодавство України до суб'єктів оцінної діяльності відносить: зареєстрованих у встановленому порядку фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності, а також юридичних осіб 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 оцінної діяльності; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оцінної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним і (або) комунальним майном, та у складі яких працюють оцінювачі [4].

На сьогоднішній час є ряд невирішених проблем у сфері оцінної діяльності в Україні. Одна з основних – проблема, пов'язана з оцінками для фінансової звітності. У даний час це ускладнюється тим, що з 01.01.2012 р. всі публічні акціонерні товариства (ПАТ), банки, страхові компанії (в обов'язковому порядку, а інші суб'єкти господарювання – за бажанням) складають свою фінансову звітність та консолідовану фінансову звітність відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), а це автоматично вимагає проведення оцінки активів цих підприємств відповідно до вимог Міжнародних стандартів оцінки (МСО). У кінці 2011 р. опубліковані і з 01.01.2012 р. введені в дію нові стандарти МСО в редакції 2011 р., а також опублікований фінансовий стандарт МСФЗ 13 "Визначення справедливої вартості", які ставлять нові завдання і вимоги перед фінансистами, аудиторами та оцінювачами, у тому числі українськими.



Актуальним і для оцінювачів, і для їх клієнтів залишається питання про інформаційне забезпечення оцінної діяльності. Кожен оцінювач, так чи інакше збирає інформацію про ринок, проводить її аналіз, у міру можливості обробляє. Але проблема полягає в тому, що відсутня єдина база, яку б брали за інформаційну основу всі оцінювачі. Це повинна бути загальнодоступна професійна база, яка може підтримуватися або державним органом, або професійними об'єднаннями, або комерційними організаціями. Забезпечення оцінювачів інформацією про стан і тенденції на ринку нерухомості, робота на основі єдиної бази, єдиного аналітичного центру – це шлях до достовірної, точної та обґрунтованої оцінки майна [2].

На сьогоднішній день на ринку оцінки проблемою є дефіцит кваліфікованих фахівців, що впливає на якість оцінних послуг. Кадрова проблема випливає з тих же передумов, що і загальна криза сфери оцінних послуг – у країні не створено об'єктивних економічних передумов для розвитку якісного ринку оцінки. Ускладнена процедура отримання Європейського сертифікату, що обмежує кількість бажаючих займатися оцінною діяльністю, пов'язана з великими фінансовими витратами.

Однак при цьому багато оцінювачів здали іспити та отримали сертифікати міжнародного зразка (TEGoVA, RICS, ASA), складаються членами міжнародних організацій, беруть участь у різних міжнародних форумах з питань оцінки. Такий сертифікат необхідний при співпраці з міжнародними фінансовими та аудиторськими компаніями, і він гарантує якість надаваних послуг і кваліфікацію оцінювача [1].

Таким чином, необхідно вдосконалення законодавчої бази в галузі оцінної діяльності України, яке пов'язано з узгодженням Національних стандартів оцінки з МСО та з відповідністю фінансової звітності до вимог МСФЗ.

Створення єдиної інформаційної бази для оцінювачів, що дозволить зробити оцінку майна більш достовірною, точною і обґрунтованою.

Поліпшення умов для отримання сертифікату міжнародного рівня, яке сприятиме розвитку якісного ринку оцінки, насичення його кваліфікованими кадрами.

Наук. керівн. Горобинська М. В.

Література: 1. Сивец С. Актуальные проблемы оценочной деятельности Украины (выступление на круглом столе в МИБ 04.09.2012 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://bicenter.info/articles/37.shtml>. 2. Желтухин Е. Оценочная деятельность в Украине: актуальные проблемы [Электронный ресурс] / Е. Желтухин. – Режим доступа : <http://sud.ua/publications/2012/09/17/42685-otsenochnaaya-deyatelnost-v-ukraine-aktualnie-problemi>. 3. Короткая Л. И. Оценочная деятельность на Украине [Электронный ресурс] / Л. И. Короткая. – Режим доступа : <http://uto-lugansk.com.ua/otsenochnaaya-deyatelnost-na-ukraine/>. 4. Брикайло Ю. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.domivka.com.ua/Info/Info_Ukraine/info_22.html. 5. Сивец С. Понятие "оценщик имущества" в международной оценочной деятельности [Электронный ресурс] / С. Сивец, Л. Баширова. – Режим доступа : <http://bicenter.info/articles/03.shtml>.

Сергієнко Н. В.

УДК [658.15:657.92](477)

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

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ РІЗНИХ ПІДХОДІВ ПРИ ОЦІНЦІ ВАРТОСТІ МАЙНА ПІДПРИЄМСТВА В УКРАЇНІ

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

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

© Сергієнко Н. В., 2013