

**О. О. Ільченко**

**аспірант**

*Національна академія статистики,*

*обліку та аудиту*

## **ЦІЛІ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ МАЙНА ДЛЯ СТВОРЕННЯ УМОВ ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ**

**Постановка проблеми.** В умовах ринкової економіки значущим елементом інституту майнових відносин є оціночна. Оцінка вартості підприємства виступає підґрунтям для прийняття управлінських рішень. Поряд з цим, розвиток міжнародних економічних відносин стимулює підвищення уваги до процесу уніфікації методології оцінки вартості майна підприємств у відповідності до вимог міжнародного законодавства, яке, у свою чергу, акумулює в собі позицію бухгалтерів та оцінювачів різних країн світу і формує цілісну систему вимірювання цінності економічних благ.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанню методологічного забезпечення процесу оцінки вартості підприємств приділяють увагу у своїх наукових працях як вітчизняні, так і закордонні науковці, зокрема: Є.В. Мних, Н.Ф. Чеботарьов, Т.В. Калінеску, Ю.А. Романовська, О.Д. Кирилов, В.Р. Курченко, А.Г. Грязнова, Джей Фішмен, Г. Кліффорд, С.В. Валдайцев, К. Мерсер, Т.У. Хармс, М.В. Меєр та інші. Проте недостатньо уваги приділяється удосконаленню вітчизняних стандартів бухгалтерського обліку та стандартів оцінки вартості підприємства у відповідності до міжнародного законодавства.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є аналіз національних та міжнародних стандартів оцінки та визначення напрямків подальшого покращення методики оцінки вартості підприємства для активізації інноваційної діяльності.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У будь-якій країні суспільство прагне до поліпшення рівня життя і добробуту. Зараз найбільш ємним індикатором рівня життя людини визнаний ВВП на душу населення, який, за даними Світового Банку в Україні, становить 3800 доларів, у той час як у розвинених країнах цей показник в середньому досягає 32 тисячі доларів. Як Україні



підвищити цей показник в короткостроковій перспективі (5-7 років), досягти такого рівня ВВП в умовах загальної відсталості економіки. Це можна зробити тільки за рахунок стрімкого стрибка в розвитку виключно за рахунок інновацій. Давно доведено, що країни з ресурсно-орієнтованою економікою мають низький потенціал зростання. Сьогодні Україна, на жаль, відноситься саме до такого типу країн - досить поглянути на міжгалузеву структуру зовнішньоторговельного балансу, а також на структуру ключових галузей ВВП України, щоб зрозуміти це. Короткий аналіз структури експорту України дає нам наступні результати: основна частка припадає на металургію, складова 18,2 відсотків експорту, далі в першій п'ятірці - аграрна (8,7%) і мінеральна продукція (7,6%), транспортні засоби (6%) і продукти хімічної промисловості - 5%.

При цьому досвід багатьох розвинених країн свідчить про високий ступінь залежності ВВП на душу населення від глобального інноваційного індексу. За останніми даними, 84% країн з топ-50 за рейтингом ВВП збігаються з топ-50 рейтингу найбільш інноваційних країн, який складається шляхом дослідження структури витрат на інновації і результатів, які вони приносять. У процесі складання індексу проводиться опитування більше 1000 топ-менеджерів в більш ніж 110 країнах. Прямий кореляційний зв'язок між місцем країни в тому і іншому рейтингу також досить висока - 30%.

Інноваційна складова не можлива без належно проведеної оцінки майна підприємства так є основою розгляду управлінського рішення щодо можливих вкладень в розвиток, реконструкцію та модернізацію виробництва. Окремо розгляду безумовно потребують інновації в інформаційні технології де основою є людський капітал.

«Методика оцінки майна» від 10.12.03 р. відповідає положенням останньої редакції Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001. Методика передбачає виконання стандартизованої та незалежної оцінки [3,6].

Стандартизована методика є інструментом перехідного періоду становлення ринкових відносин, тому має тимчасове значення, поступово замінюючись методами незалежної оцінки по мірі завершення періоду масової приватизації та становлення відкритого ринку нерухомості в Україні.



Ця оцінка заснована переважно на використанні інформаційної бази бухгалтерської звітності, зокрема, на даних про балансову (залишкову) вартість. Вона враховує лише витрати на створення об'єкта, але зовсім ігнорує віддачу об'єкта, ефективність використання оцінюваного майна й перспективи його розвитку. Навіть перелік даних та визначення показників, на яких базується оцінка, вказує на її суто витратний характер [6]:

- початкова вартість майна - вартість, з якої розпочинається продаж майна встановленими законодавством засобами, що передбачають конкуренцію покупців;

- переоцінена вартість активів - вартість, за якою активи відображаються в передавальному балансі підприємства, складеному на дату оцінки, у тому числі активи, що підлягали переоцінці на засадах незалежної оцінки відповідно до порядку, та у випадках, передбачених цією Методикою;

- дата інвентаризації - дата, на яку проводиться інвентаризація майна підприємства. Дата інвентаризації у випадках приватизації (корпоратизації) збігається з датою оцінки. При цьому датою оцінки є останнє число місяця;

- дата попередньої інвентаризації необоротних активів - дата (будь-яке число місяця), на яку проводиться інвентаризація необоротних активів з метою складення їх основного переліку для проведення незалежної оцінки з метою підготовки передавального балансу. Попередня інвентаризація проводиться до дати оцінки;

- невід'ємні поліпшення орендованого майна - здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

- сукупна вартість цілісного майнового комплексу - сума вартості активів підприємства, що відображені у його передавальному балансі;

- чиста вартість цілісного майнового комплексу - сукупна вартість цілісного майнового комплексу, зменшена на суму зобов'язань;

- окреме індивідуально визначене майно - об'єкти у матеріальній формі (інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно), що приватизуються відповідно до Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (№2171-12 від 06.03.1992 р.);



- передавальний баланс підприємства - баланс підприємства, складений на дату оцінки відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку за результатами інвентаризації, в якому у випадках, визначених цією Методикою, зазначається переоцінена вартість необоротних активів [6].

До недоліків стандартизованої оцінки можна віднести те, що вона спирається на дуже недосконалу систему обліку засобів виробництва. Численні індексації основних фондів, переоцінки та зміна методик нарахування амортизації, здійснені в Україні в останні роки, вкрай спотворили дані щодо фактичного стану підприємств. Є підстави стверджувати, що результати стандартної оцінки занадто приблизно відображають вартість оцінюваної власності. Таку оцінку в сучасних умовах не бажано застосовувати навіть для визначення попередньої вихідної ціни при проведенні аукціону.

Незалежна оцінка може виконуватися стороннім експертом, що має право застосовувати будь-які методи й свій власний досвід у рамках Договору, або представниками органа приватизації, що володіють достатнім досвідом і навичками, що є експертами в даному питанні.

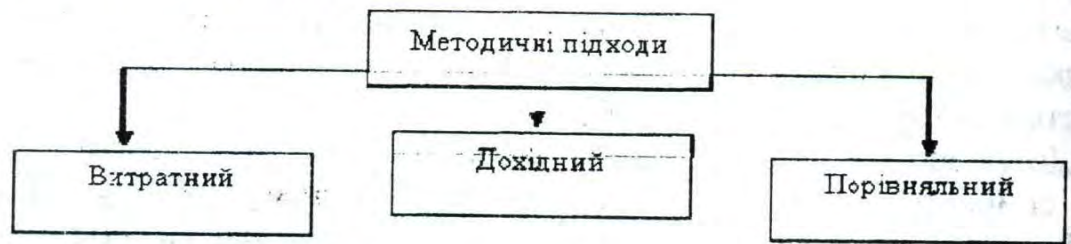
Незалежна оцінка, у відмінності від стандартної, може більш точно відображати реальну ринкову вартість об'єкта на момент оцінки, але потребує значних витрат. Експерт враховує співвідношення попиту та пропозиції на аналогічні об'єкти, зацікавленість конкретних покупців, забезпеченість оцінюваного об'єкта сировиною й матеріалами, близькістю транспортних артерій, наявність необхідної інфраструктури і таке інше. Але навіть експертна оцінка на цей час не використовує категорії потенціалу, а якщо окремих експерт і використовує, то методи оцінки потенціалу нічим не відрізняються від традиційних методів оцінки підприємства.

Закордонний досвід, в області оцінної діяльності показує, що слід диференціювати методи оцінки при покупці, продажі, оформленні кредиту та інше[7].

Оцінка майна проводиться із застосуванням методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур. Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначеним меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.



Для проведення оцінки майна застосовуються основні методичні підходи (рис.1).



**Рис.1. Основні методичні підходи до оцінки майна**

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Особливості застосування майнового підходу встановлюються відповідними національними стандартами щодо оцінки об'єктів у формі цілісних майнових комплексів та у формі фінансових інтересів. Методологічні основи здійснення оцінки підприємств регламентуються Національним стандартом № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», який затверджений Постановою кабінету міністрів України від 29.11.2006 № 1655 [5]. У свою чергу, у міжнародній практиці дане питання регламентується Міжнародними стандартами оцінки 2011, зокрема МСО 200 «Бізнес та інтереси в бізнесі» [7].

Під час застосування методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки чи подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови його відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та



обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо.

Кожен методичний підхід має свої переваги та недоліки, які узагальнені у таблиці 1.

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки. Неможливість або недоцільність застосування певного методичного підходу, пов'язана з повною відсутністю чи недостовірністю необхідних для цього вихідних даних про об'єкт оцінки та іншої інформації, окремо обґрунтовується у звіті про оцінку майна. Національними стандартами можуть передбачатися також інші випадки обмежень щодо застосування певних методичних підходів для визначення ринкової вартості та неринкових видів вартості об'єктів оцінки.



Таблиця 1

Порівняльна характеристика методичних підходів до оцінки

Методичні підходи	Переваги підходу	Недоліки підходу
Дохідний	Універсальність	1. Складність отримання інформації для проведення розрахунків 2. Певний суб'єктивізм, який обумовлюється ймовірнісною природою передбачуваних прибутків
Витратний	Дозволяє відобразити фактичні здійснені витрати підприємства	1. Оцінка, що отримана за допомогою такого методу рідко відповідає дійсній вартості активів в умовах ринку.
Порівняльний (ринковий)	Дозволяє врахувати при оцінці унікальність кожного об'єкта	1. Складність отримання інформації для проведення розрахунків 2. Складність розрахунку, що може відбитися на достовірності отриманого результату

**Висновки.** Для оперативної трансформації нашої відсталोї економіки в економіку інновацій необхідна реалізація наступних умов: результати стандартної оцінки занадто приблизно відображають вартість оцінюваної власності і таку оцінку в сучасних умовах не бажано застосовувати навіть для визначення попередньої вихідної ціни вартості підприємства; незалежна оцінка, у відмінності від стандартної, може більш точно відображати реальну ринкову вартість об'єкта на момент оцінки, але потребує значних витрат; методи оцінки потенціалу підприємства нічим не відрізняються від традиційних методів оцінки, але потребують значного інформаційного забезпечення; без належно проведеної оцінки майна підприємства не можлива інноваційна складова його розвитку.

**Список використаних джерел:**

1. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV.
2. Закон України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16 липня 1999 року № 996- XIV.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III.
4. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10.09.2003 № 1440.
5. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»» від 29.11.2006 № 1655.
6. Постанова КМУ «Методика оцінки майна» від 10.12.2003 № 1891.
7. Міжнародні стандарти оцінки 2011 [Текст] / Пер. з англ. УТО. – К.: «Авантпост-Прим», 2012. – 144 с.