

Оцінка активів підприємства

У навчальному посібнику висвітлюються питання теорії незалежної оцінки вартості майна, майнових прав і бізнесу, а також питання організації оцінки як професійної діяльності. Викладені основні поняття і принципи оцінки, теоретичні засади визначення оціночної вартості, методи оцінки, а також особливості оцінки окремих видів майна, особливості визначення вартості при різних призначеннях оцінки, моделі капіталізації вкладень. Наведені основи нормативного регулювання оцінки, розв'язання окремих прикладних оціночних завдань, запропоновані рекомендації щодо проведення аналізу ринку нерухомості, організації продажів об'єктів оцінки на первинному і вторинному ринку, розглянуті практичні аспекти управління вартістю бізнесу, окреслені напрями вдосконалення оціночної практики і адаптації її до міжнародних оціночних вимог.

Значна увага приділена організаційним питанням, пов'язаним з підготовкою оцінювачів, підвищенням їх кваліфікаційного рівня і вдосконаленням професійних якостей.

Розрахований на студентів економічних і юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів, що навчаються за освітньо-кваліфікаційним рівнем «спеціаліст» і «магістр».

ЗМІСТ

Лекційний курс. Вступ	5
<i>Лекція 1. Організація оцінки</i>	<i>13</i>
<i>Лекція 2. Професія – оцінювач</i>	<i>20</i>
Формально-правові вимоги до оцінювача	20
<i>Лекція 3. Об'єкти оцінки</i>	<i>28</i>
<i>Лекція 4. Базові положення теорії оцінки</i>	<i>36</i>
<i>Лекція 5. Ринкова вартість і неринкові категорії вартості</i>	<i>50</i>
<i>Лекція 6. Методи оцінки: витратний підхід</i>	<i>59</i>
<i>Лекція 7. Методи оцінки: порівняльний підхід</i>	<i>73</i>
<i>Лекція 8. Функції грошової одиниці (фактори складного відсотка)</i>	<i>78</i>
<i>Лекція 9. Методи оцінки: дохідний підхід</i>	<i>89</i>
<i>Лекція 10. Моделі капіталізації</i>	<i>110</i>
<i>Лекція 11. Грошова оцінка земельних ділянок</i>	<i>119</i>
<i>Лекція 12. Оцінка ЦМЇ, бізнесу та пакетів акцій</i>	<i>144</i>
<i>Лекція 13. Оцінка об'єктів інтелектуальної (промислової) власності</i>	<i>158</i>
<i>Лекція 14. Особливості підходів до оцінки майна для цілей страхування</i>	<i>186</i>
<i>Лекція 15. Урахування екологічного фактора при оцінці матеріальних активів</i>	<i>192</i>
<i>Лекція 16. Основні засади аналізу ринку нерухомості</i>	<i>227</i>
<i>Лекція 17. Практичні аспекти управління вартістю бізнесу: управління інвестиційми проектами</i>	<i>234</i>
<i>Лекція 18. Практичні аспекти управління вартістю бізнесу: антикризове управління</i>	<i>259</i>
<i>Лекція 19. Організація продажу державного (комунального) майна</i>	<i>268</i>
<i>Лекція 20. Практика набуття у власність земельних ділянок ..</i>	<i>274</i>
<i>Лекція 21. Напрямки адаптації вітчизняної оціночної практики до міжнародних оціночних вимог</i>	<i>285</i>
<i>Висновки</i>	<i>291</i>
Короткий зміст та матеріали до практичних занять	294
<i>Заняття 1. Загальні положення МСО 2005 та НСО</i>	<i>294</i>
<i>Заняття 2, 3. Функції грошової одиниці</i>	<i>294</i>
<i>Заняття 4. Визначення вартості витратним підходом</i>	<i>295</i>

<i>Заняття 5. Визначення рівня зносу та залишкової вартості заміщення (відтворення)</i>	296
<i>Заняття 6. Визначення вартості порівняльним підходом</i>	297
<i>Заняття 7. Визначення вартості дохідним підходом</i>	299
<i>Заняття 8. Основи діловодства в оцінці</i>	299
Питання для самоперевірки	301
Екзаменаційні питання	306
Список використаної літератури	309
Додатки	313
<i>Додаток 1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»</i>	<i>314</i>
<i>Додаток 2. Методика оцінки майна</i>	<i>337</i>
<i>Додаток 3. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»</i>	<i>375</i>
<i>Додаток 4. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»</i>	<i>396</i>
<i>Додаток 5. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442</i>	<i>408</i>
<i>Додаток 6. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»</i>	<i>418</i>
<i>Додаток 7. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності»</i>	<i>430</i>
<i>Додаток 8. Порядок визначення початкової вартості пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, що підлягають продажу на конкурсах</i>	<i>440</i>
<i>Додаток 9. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок</i>	<i>458</i>
<i>Додаток 10. Класифікація категорій земель та їх структурна диференціація залежно від цільового використання ділянки відповідно до земельного кодексу України</i>	<i>474</i>
<i>Додаток 11. Перелік нормативних актів з регулювання відносин, пов'язаних з інтелектуальною (промисловою) власністю в Україні</i>	<i>480</i>
<i>Додаток 12. Термін дії майнових прав на ОІВ, визначений законодавством</i>	<i>484</i>
<i>Додаток 13. Таблиці складного відсотка типу А (нарахування відсотка щорічне)</i>	<i>486</i>
<i>Додаток 14. Приклади документів, що супроводжують оцінку ...</i>	<i>492</i>
<i>Додаток 15. Провідні суб'єкти оціночної діяльності в Сумській області</i>	<i>505</i>

ЛЕКЦІЙНИЙ КУРС

Вступ

Потреба в професійній незалежній оцінці майна і майнових прав України обумовлена появою на національному рівні різних за суспільно-економічним статусом власників. Рівноправність різних форм власності задекларована глибинними економічними реформами, обумовленими переходом до ринкової концепції розвитку економіки. На ринкових засадах побудоване все сучасне вітчизняне економічне законодавство. І сьогодні ринок міцно завойовує панівні позиції, впливаючи на характер суспільних відносин у сфері виробництва, обміну та споживання вироблених благ.

З одного боку, основи перебудови прав власності були закладені в Законі України «Про власність», у відповідність до якого приводилося все наступне нормативне забезпечення економічних реформ і регуляторна політика (на цей час згідно із Законом України № 997-V від 27.04.2007 зазначений закон визнаний таким, що втратив чинність у зв'язку з прийняттям Цивільного і Господарського кодексу [15, 17]). З іншого боку, принципово нова практика суспільно-виробничих відносин стала формувати стійкі позиції суб'єктів цих відносин, що властиво цивілізованому суспільству з вільним демократичним вибором. У цьому зв'язку ринкова орієнтація вітчизняної економіки висунула на передній план численну армію активних і правозабезпечених суб'єктів господарювання – різних власників.

У той же час ринкові принципи, що запроваджуються в національній економіці, дозволили значно розширити та урізноманітнити відносини з приводу операцій із власністю та можливостями, що випливають із самого права власності. В Україні накопичений поки що незначний досвід ринкових відносин, однак країни з традиційною та багаторічною ринковою економікою вже мають безцінні напрацювання, які складають основу економічної теорії ринкових відносин і перевірені на практиці. Саме цей факт дає Україні перевагу в строках оволодіння навичками ринкового господарювання, впровадження новітніх ринкових технологій, досягнення швидких темпів розвитку економіки та підвищення добробуту людей, що забезпечується перевагами обраної ринкової концепції.

Вільний конкурентний ринок увів в обіг різні за економічною природою об'єкти. До появи професійної оцінки на ринку досить поширеними були тільки споживчі та інвестиційні товари.

Об'єкти споживання – це вироби, яких потребує ринок і які пройшли повний цикл виробничого виготовлення та призначені для кінцевого споживання.

Об'єкти інвестицій – це об'єкти, призначені для подальшого використання з метою одержання вигод у майбутньому.

На цей час предметом інтересів власника є не тільки споживчі та інвестиційні товари і продукція, але й такі специфічні об'єкти, як майнові та немайнові права, частки у власності, нематеріальні активи, борги, кредитні ресурси, інформація, менеджмент та ін. Розширилися і можливості операцій з даними об'єктами. Крім простої купівлі-продажу, власника цікавлять приватизація державного (комунального) майна, оренда, застава, формування пакетів та обіг цінних паперів, страхування, розділ і злиття виробництв, реструктуризація підприємств, внесення майна в статутний фонд товариств і визначення часток власників, інвестування в нетрадиційних грошових формах, обмін активами, ефективність дії нових ринкових механізмів та ін.

Таким чином, передумовою оцінки в загальному випадку є:

- поява різних власників, що володіють повним або частковим правом власності;
- формування ринку різних об'єктів;
- розширення операцій з майном і майновими правами;
- поява спеціальних знань з оцінки;
- поява нормативного регулювання оцінки.

Саме дана ситуація вимагає спеціальних знань і появи професійно підготовлених фахівців, здатних незалежно та об'єктивно, спираючись на відповідні знання і методологію, забезпечувати ринкові відносини власників, держави, фінансових інститутів та інших суб'єктів ринку з приводу володіння, користування і розпорядження всім тим, що має учасник ринку. Усе це і створило передумови появи на вітчизняному ринку консалтингових послуг з професійної оцінки майна та майнових прав і незалежних експертів-оцінювачів.

Теоретичною базою національної професійної оцінки стала практика та наукове осмислення діючих на ринку об'єктивних економічних законів, що прийшло з країн із розвинутою ринковою економікою, а також власний досвід становлення ринку в Україні і провідних країнах пострадянського простору. Багато положень міжнародної практики і теорії оцінки складають осно-

ву вітчизняного законодавства і нормативної бази оцінки. Багато аспектів оцінки було розроблено вже в умовах досвіду в Україні, що дозволило врахувати певні національні особливості. Разом з тим як професійна діяльність оцінка і далі динамічно розвивається та поповнюється новими й новими знаннями.

Мета діяльності професійного оцінювача – дати об’єктивне та незалежне судження про втрати і вигоди, можливі під час укладання угоди, як правило, між двома суб’єктами ринку. При цьому судження ґрунтується на неупередженому переконанні обох учасників, що саме такі інтереси кожного будуть відбиті в майбутній угоді між ними. У зв’язку з цим одним із принципів професійної етики діяльності оцінювача є переконливий, доступний, зрозумілий, максимально об’єктивний виклад усіх аргументів, що стосуються об’єкта оцінки, умов угоди, інформації про об’єкт, застережень до учасників угоди, обмежувальних умов використання отриманих результатів.

У загальному випадку **оцінювачі** – це фахівці, які працюють у сфері прикладної економіки, здійснюють оцінку майна та складають відповідну звітну документацію. З професійного погляду оцінювачі мають відповідати жорстким вимогам щодо освіти, спеціальної підготовки, компетентності і набутих професійних навичок. Вони також повинні неухильно наслідувати високі моральні принципи і професійні еталони.

З іншого боку, результат виконаної професіоналом незалежної оцінки спрямований на формування управлінського рішення в її замовника. Ухвалення управлінського рішення на підставі оцінки спонукає оцінювача бути максимально відповідальним у своїх судженнях. Разом з тим замовник також має бути готовим до правильного сприйняття оцінки, знати прийоми оцінки, які використовує оцінювач, методологію та методику оцінки, технологію (порядок) і послідовність проведення оціночних процедур, основні засади формування наведених обґрунтувань і висновків.

Крім того, замовник має володіти мінімумом знань з методології та процедури оцінки, щоб уміти виявити і оцінити вірогідність отриманого результату, якість оцінки, її об’єктивність і професійність. Оскільки, як правило, замовником незалежної оцінки є власник, найбільш зацікавленою особою в результатах оцінки є або він сам, або особа, якій він доручає розпоряджатися оцінюваним об’єктом – робити або не робити з приводу цього об’єкта передбачувану угоду. Такою особою є директор, менеджер або особа, що діє від їхнього імені. Саме тому майбутні менеджери, керівники і різного рангу управлінці мають вільно володіти системою

базових знань з оцінки та основ її організації. Крім того, менеджер повинен орієнтуватися в професійних якостях оцінювача, загальних вимогах до нього, його підготовки, досвіду й професійної етики для того, щоб замовлення повною мірою задовольняло його очікування.

Предметом вивчення дисципліни є вартість об'єкта оцінки, обумовлена метою оцінки (її функцією) і передбачуваним використанням її результатів, а також організація оцінки як професійної діяльності.

Дисципліна належить до дисциплін за вибором і призначена для вивчення на 4 курсі (7-й семестр) студентами економічних спеціальностей вищих закладів освіти IV рівня акредитації, які навчаються за освітньо-кваліфікаційними рівнями «спеціаліст» або «магістр». Обсяг навчального навантаження згідно з навчальним планом становить 108 академічних годин, з яких 54 години розраховані на аудиторну (20 лекцій та 8 практичних занять) і 54 години на самостійну роботу студентів.

Метою викладання дисципліни є формування спеціальних знань та оволодіння практичними навичками розрахунків з оцінки активів для використання її результатів у різних напрямках операцій з майном у процесі управління діяльністю підприємства.

У ході викладання здійснюється вивчення студентами загальних принципів, методологічних і методичних засад оцінки майна, майнових прав і бізнесу, а також питань організації оцінки як професійної діяльності.

Основними завданнями вивчення дисципліни є:

- набуття студентами знань, умінь і практичних навичок у сфері фундаментальної та прикладної теорії незалежної оцінки;
- освоєння основ оцінних процедур при визначенні ринкової вартості і неринкових видів вартості різних об'єктів оцінки для різних операцій з майном, у тому числі нерухомості, машин і устаткування, орендних та інших майнових і немайнових прав, фінансових і нематеріальних активів, цінних паперів та їх пакетів, оцінки виробничого потенціалу підприємства, участі на паях у бізнесі, повних або часткових інтересів у ньому;
- формування вмінь правильного й об'єктивного тлумачення результатів оцінки, проведеної професійним оцінювачем для прийняття управлінських рішень з приводу володіння, користування й розпорядження майном;
- набуття знань з організації оцінки та професійної оціночної діяльності.

У результаті вивчення дисципліни студенти зобов'язані *знати*:

- передумови виникнення та призначення професійної оцінки;
- основи організації підготовки професійних оцінювачів і нормативну базу оцінки;
- склад і класифікацію активів підприємства та інших об'єктів оцінки;
- напрямки й можливості операцій з майном підприємства з метою ефективного управління його функціонуванням;
- призначення оцінки і напрямки використання її результатів;
- сутність понять ринкової вартості та неринкових категорій вартості;
- принципи оцінки, методичні підходи до оцінки майна, майнових прав і бізнесу та методи визначення їх вартості;
- фактори складного відсотка та механізми приведення грошей у часі, капіталізації інвестицій, дисконтування майбутніх доходів, визначення ставок дисконту та капіталізації;
- моделі капіталізації вкладень, у тому числі при пов'язаних інвестиціях;
- особливості визначення вартості нетрадиційних видів майна, у тому числі й для різних напрямків використання результатів оцінки;
- основи аналізу ринку нерухомості та іншого майна;
- прийоми і методи управління вартістю майна, майнових прав і бізнесу.

Студенти мають *уміти*:

- організувати діяльність з незалежної оцінки майна;
- правильно тлумачити результати оцінки, виконаної професійними оцінювачами, а також розумітися на ключових положеннях теорії оцінки;
- у кожному конкретному випадку визначатися з вибором бази оцінки і категорією оціночної вартості залежно від оцінки та напрямку використання її результатів (функцій оцінки);
- розраховувати вартість об'єкта оцінки, використовуючи різні методи в межах витратного, порівняльного та дохідного підходів;
- вільно приводити грошові потоки в часі, визначати ставку дисконту та капіталізації, у тому числі в умовах інвестування власного і позикового капіталу;
- складати звіт про оцінку та супровідні документи, передбачені процедурою оцінки;
- здійснювати аналіз ринку нерухомості та іншого майна і прогнозувати одержання власником вигід у майбутньому;
- володіти прийомами управління вартістю бізнесу в різних економічних умовах.

Місце дисципліни в навчальному процесі. Для студентів економічних спеціальностей теоретичною базою курсу є знання з основ економічної теорії, макроекономіки, економіки підприємства, теорії економічного аналізу, права та статистики, фінансів підприємства, бухгалтерського обліку і аудиту. Основними дисциплінами, що забезпечують даний курс, є «Основи економічної теорії», «Мікроекономіка», «Макроекономіка», «Економіка підприємства», «Теорія економічного аналізу», «Бухгалтерський облік», «Аудит», «Статистика», «Гроші та кредит», «Фінанси підприємства», «Основи менеджменту».

Основними розділами та питаннями, базовими для викладання дисципліни, є такі:

- виробничі можливості; виробничі витрати та прибуток, засади ринкових умов господарювання; ринок товарів і послуг, капіталів, праці; макроекономічні показники стану та динаміки національних економік; ціноутворення та інфляція; форми міжнародних економічних відносин;
- попит, пропозиція та ринкова рівновага; виробничі витрати; особливості умов повної конкуренції, монополії, олігополії, монополістичної конкуренції; ринки капіталів та ресурсів; ринкове ціноутворення; ринок та підприємництво; організаційні форми національних та міжнародних виробництв; державна політика у сфері регулювання ринку праці, соціального захисту населення, охорони довкілля, антимонопольного законодавства;
- об'єктивні економічні закони і форми їх вияву в суспільстві, державі, регіоні та на підприємстві; теоретичні засади ринкової економіки, створення вартості, виробничих витрат, доходу та прибутку; поняття підприємства і економічне регулювання його діяльності; виробнича потужність і виробнича програма; виробничі фонди та трудовий потенціал підприємства; облік витрат і управління собівартістю продукції, джерела утворення та напрямки розподілу прибутку; економічна і кредитно-фінансова діяльність; система оподаткування;
- види, цілі та алгоритми економічного аналізу; методи здійснення; методики факторного, маржинального, функціонально-вартісного аналізу; виявлення та оцінка резервів;
- предмет, методи, принципи бухгалтерського обліку; рахунки та подвійний запис; облік господарських процесів; бухгалтерська звітність; організація бухгалтерського обліку на підприємстві; основні засади аудиторської перевірки; організація здійснення аудиту;
- зведення та групування даних; середні величини та показники варіації; ряди динаміки; індекси та їх використання; вибіркового методу у статистичній обробці баз даних;

- функції грошей та грошовий обіг; поняття вартості та ціни; грошове забезпечення господарювання; валютне регулювання; сутність та форми кредиту; організація кредитно-фінансової діяльності підприємства; кредитування юридичних та фізичних осіб;
- фінансові ресурси підприємства; фінансові результати виробничої діяльності; основні фонди та обігові кошти – облік, рух, оцінка, стан використання; фінансове планування;
- принципи, функції, методи управління; організаційні структури управління на підприємствах і в установах; нормативно-правова база управління; технологія прийняття управлінських рішень; стилі керівництва та робота менеджера.

Основні змістові модулі дисципліни.

Оцінка майна як професійна діяльність. Організація професійної оцінки та підготовка оцінювачів. Об'єкти оцінки та їх класифікація. Операції з майном підприємства і напрямки використання результатів його оцінки. Принципи оцінки. Поняття ринкової вартості і підходи до її визначення. Неринкові бази оцінки і категорії вартості. Методи витратного підходу в оцінці. Види зносу та методи його визначення. Порівняльний підхід в оцінці та принципи підбору аналогів продажів. Функції грошової одиниці (фактори складного відсотка). Сутність методів дохідного підходу в оцінці. Поняття капіталізації інвестицій і дисконтування доходів. Потенційний, дійсний, чистий операційний дохід і грошовий потік. Методи визначення ставки дисконту і ставки капіталізації. Метод пов'язаних інвестицій (техніка інвестиційної групи). Моделі капіталізації вкладень. Іпотечно-інвестиційна модель Еллвуда. Особливості оцінки окремих видів майна. Особливості визначення вартості при різних призначеннях оцінки. Основи проведення аналізу ринку нерухомості, іншого майна та прогнозування доходів підприємства. Практичні аспекти управління вартістю бізнесу. Організація продажу майна. Адаптування оцінки до міжнародних вимог.

Матеріал відповідає змісту навчальної робочої програми підготовки студентів, що навчаються за спеціальністю 8.050201 «Менеджмент організацій», та забезпечує достатній обсяг знань, необхідних для початкової підготовки оцінювача. Повне освоєння матеріалу є достатнім для рівня базової підготовки професійного оцінювача, передбаченого вимогами Фонду державного майна України та Українського товариства оцінювачів.

Авторський колектив:

Панасовський Ю.В., к.е.н., доцент – вступ, лекції 1–10, 12,
14, 15, 18, висновки, практикум;

Семененко Б.А., к.е.н. – лекції 11, 13, 15;

Теліженко О.М., д.е.н., професор – лекція 17;

Дутченко О.М., к.е.н., доцент – лекції 12, 13;

Зеленський М.С. – лекція 15, 16;

Селиванов Д.М. – лекція 21;

Назаренко А.О. – лекція 19;

Лоза О.Б. – лекція 20.

Організація оцінки

- Власність, оцінка та оціночна діяльність
- Нормативне регулювання оцінки
- Сфера застосування оцінки
- Суб'єкти оцінки

Власність, оцінка та оціночна діяльність

Одними з базових понять, на яких будується оціночна діяльність, є відносини права власності.

Право власності – це врегульовані законом суспільні відносини з приводу володіння, розпорядження та користування майном. Як суспільні відносини володіння об'єктом може бути повним, частковим і обмеженим.

Повне право власності має у своєму складі три елементи – володіння, розпорядження і користування майном. Відносини власності закріплюються за суб'єктом цивільних відносин, яким можуть бути фізична і юридична особа, а також, згідно з Цивільним кодексом, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права. Позбавленими права власності можуть бути тільки фізично недієздатні особи та особи, примусово обмежені в правах за рішенням суду. Право власності обов'язково має бути відповідним чином документально підкріплене і бути легальним, тобто стосуватися суб'єктів права власності, що діють в межах чинного правового поля, тобто правомочних фізичних і юридичних осіб.

Часткова участь у власності передбачає об'єднання майна різних власників із закріпленням за кожним з них частини, яка дорівнює розміру внеску в загальну вартість спільної власності.

Обмежене право власності може виражатися однією зі складових права власності, наприклад, тільки правом користування. Прикладом такого можуть бути орендні відносини, де орендар має право тільки користуватися орендованим майном, а володіння та

розпорядження залишається за орендодавцем. Саме по собі право користування також може бути частковим, наприклад, право проходу і знімання інформації працівниками спеціальної служби з датчиків радіологічного контролю, розташованих на земельній ділянці, що належить іншому власникові. Подібні обмеження називаються сервітутним правом, або *сервітутом*.

Майно – це об’єкт права власності, який характеризується корисністю. Майно завжди пов’язане з речовим правом на нього, яке має власник. Безвідносно права на нього, майно не може мати юридичного змісту, становити інтерес і обертатися в сфері цивільних відносин.

Відповідно, у відносинах власності завжди можна виділити суб’єкт та об’єкт права власності.

Суб’єкт права власності – це суб’єкт цивільного права, який має можливість користуватися цим правом або оперувати ним.

Об’єкт права власності – це об’єкт, стосовно якого з боку власника мають місце інтереси, права та вигоди, пов’язані з власністю на нього. Об’єкт права власності завжди має корисність, тобто виражає певний інтерес власника до нього. Цією якістю він набуває вартість і завжди може обертатися на ринку, обмінюватися на інший інтерес або на його грошовий еквівалент. Інакше кажучи, вартість має тільки те, що має корисність. З погляду оцінки об’єктом можуть бути як майно, так і майнові права.

У загальному випадку **оцінка** – це певний вид діяльності, у процесі якого суб’єкт оцінки (оцінювач) визначає в грошовому еквіваленті вартість об’єкта оцінки у сформованих суспільно-економічних умовах і станом на певний момент часу, припускаючи що за визначеною ним вартістю надалі може бути укладена угода між суб’єктами цивільного права.

Однак, за великим рахунком, оцінка – це особливість людської діяльності, яка властива їй протягом усього життєвого циклу. Кожному кроку має передувати оцінка. Осмислення оцінки як дії, події пов’язане з поняттями матеріального і нематеріального, об’єктивного і суб’єктивного, кількісного і якісного, абстрактного і конкретного, абсолютного і відносного, загального і часткового, простого і складного. У цьому сенсі оцінка є філософською категорією, що формує деякі світоглядні положення, ігнорування яких може спричинити одержання висновків, далеких не тільки від адекватних сформованим на момент оцінки умовам, але й взагалі від здорового глузду. Про це справжній оцінювач має пам’ятати завжди, бо оцінка – це шлях доказів, а не витягнення цифри невідомо звідки [38].

Згідно із Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», *оцінка майна*, майнових прав (далі – оцінка майна) – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами [1].

Професійна оціночна діяльність визначається як діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень закону, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна [1].

Нормативне регулювання оцінки

Нормативно-методичне регулювання оцінки майна відображається у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна – законах, положеннях (національних стандартах), затверджених Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог національних стандартів і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України, іншими державними установами.

Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється відповідно до принципів міжнародних стандартів оцінки. До їх розроблення Фонд державного майна України також залучає органи державної влади, саморегулювні організації оцінювачів, найбільш авторитетних оцінювачів, наукові та інші установи. На цей час основними нормативними документами, що регулюють оцінку, є:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійно-оціночну діяльність в Україні» [1];
- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [18];
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [19];
- Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [20];
- Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» [21];
- «Методика оцінки майна» [23];
- Міжнародні стандарти оцінки МСО-2007 (восьме видання) [39].

Навчальне видання

Панасовський Юрій Васильович
Семененко Борис Анатолійович
Теліженко Олександр Михайлович та ін.

Оцінка активів підприємства

Навчальний посібник

Головний редактор В.І. Кочубей
Технічний редактор І.Ф. Артюшенко
Дизайн обкладинки і макет В.Б. Гайдабрус
Комп'ютерна верстка О.І. Молодецька, А.О. Литвиненко

ТОВ «ВТД «Університетська книга»
40030, м. Суми, вул. Кірова, 27, 5-й пов.
E-mail: publish@book.sumy.ua
www.book.sumy.ua

Відділ реалізації
Тел./факс: (0542) 78-66-12, 78-83-57
E-mail: info@book.sumy.ua
www.book.sumy.ua

Підписано до друку 12.05.2009.
Формат 60x90^{1/16}. Папір офсетний. Гарнітура Скулбук.
Друк офсетний. Ум. друк. арк. 32.1. Обл.-вид. арк. 30.8.
Тираж 1000 прим. Замовлення № 4436

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції ДК № 489 від 18.06.2001

Надруковано відповідно до якості наданих діапозитивів
у ПП «Принт-Лідер»
Україна, 61070, м. Харків, вул. Рудика, 8



9 789666 804641



[Перейти на сайт](#) →