**Тема 8.1.Визнання земельних ділянок та об’єктів нерухомості складовими потенціалу підприємства базується на таких основних міркуваннях:**

* Згідно з ресурсним підходом до визначення вартості потенціалу підприємства, що нині є найпоширенішим, ця вартість дорівнює сумі витрат (чи вартостей) усіх ресурсно-майнових елементів. З огляду на це зазначимо, що вартість земельних ділянок та об’єктів нерухомості становить найбільшу частку в загальній структурі майна підприємств багатьох сфер бізнесу, утворюючи природний базис реалізації підприємницької діяльності.
* З позицій організаційно-функціонального підходу до оцінки вартості потенціалу підприємства її величина визначається здатністю матеріально-технічних і соціально-трудових елементів підприємницької діяльності виконувати виробничо-комерційні функції. Не останню роль у виконанні стратегічних програм розвитку підприємств відіграє наявність і доступність земельних ділянок, а також об’єктів нерухомості.
* Можливості окремо взятої земельної ділянки, будівлі чи споруди, так само як і їхня ринкова вартість, суттєво відрізняються від інтегральних можливостей у складі цілісного земельно-майнового та соціально-організаційного комплексу.
* Сам процес залучення земельної ділянки чи об’єкта нерухомості до господарських операцій передбачає дотримання певних об’єктивно чи природно обумовлених пропорцій.
* Можливості та спосіб використання земельних ділянок, будівель і споруд у довгостроковому періоді безпосередньо визначається сучасними ринковими умовами, етапом розвитку економічних відносин і багатьма іншими факторами.
* Саме можливості результативного використання земельних ресурсів, будівель чи споруд виступають як інертні чи основоположні компоненти загальної динамічної сукупності елементів потенціалу підприємства.

Зазначені тези дають змогу однозначно віднести земельні ділянки та інші об’єкти нерухомості до ресурсних елементів потенціалу підприємства, оскільки вони (їхні можливості) відповідають таким його специфічним рисам, як складність, структурність, інертність, відкритість, пропорційність, реальність тощо.

**2.** **Особливості оцінки зем. ділянки, будівель і споруд**

Як фактор і умова виробництва земля має низку особливостей, які впливають на специфіку її грошової оцінки. Передовсім вона не є результатом попередньої праці, є просторово обмеженою, має постійне місцезнаходження, не заміщується ін. засобами виробництва, має фізичну довговічність і за правильного використання не зношується, забезпечує стабільну прибутковість і менший комерційний ризик проти альтернативних варіантів капітальних вкладень. Практично в усіх сферах екон. ді-сті (зокрема сільського і лісового господарства) земля становить просторовий базис для об’єктів, які на ній розташовані: будівель, споруд, шляхів, передавальних пристроїв та інших матеріальних елементів, які заведено називати в оціночній діяльності поліпшеннями.

*Залежно від методичних* ***особливостей оцінки вартості зем. ділянки*** *підприємств розподіляються на дві групи:*

* ділянки промислової зони, забудовані в основному виробничими будівлями і спорудами;
* ділянки, зайняті об’єктами соціального призначення (будинки культури, лікарні, готелі, гуртожитки, будинки відпочинку тощо).

Залежно від цілей (призначення) **оцінка вартості землі** може розглядатися, з одного боку, як основа розв’язання законодавчо обумовлених завдань (сплата земельного податку) або екон. регулятора земельних відносин (спадщина, дарування та інше), що потребує встановлення ***нормативної вартості*** (ціни) землі з урахуванням типових офіційно затверджених інструктивно-методичних документів, а з другого — як незалежна ***експертна оцінка***, в ході якої визначається ринкова вартість землі або право оренди зем. ділянки.

**3.** **Методичні основи оцінки вартості зем. ділянок, будівель і споруд:**

***Метод залишку для землі*** базується на концепції класичної економічної теорії, початково розробленої для земель сільськогосподарського призначення, котра розглядає увесь дохід, що стосується земельної ділянки, як залишковий. Даний метод використовується за оцінювання земельної ділянки з поліпшеннями чи вакантної (неосвоєної) ділянки, призначеної для комерційного використання.

***Метод капіталізації земельної ренти*** полягає у визначенні вартості земельної ділянки за допомогою коефіцієнта капіталізації доходів від здавання її в оренду. За сучасних умов метод є досить ефективним для оцінки земельних ділянок комерційного призначення порівняно невеликих за площею та розташованих у складі цілісних територій.

***Метод визначення ренти*** в основному використовується для оцінки міських земельних ділянок та базується на визначенні показників диференціальної, абсолютної та монопольної ренти.

***Метод зіставного продажу*** ґрунтується на порівнянні оцінюваної ділянки землі з об’єктами-аналогами, щойно проданими на ринку. Застосування цього підходу передбачається зіставлення кількох проданих об’єктів-аналогів.

***Метод співвідношення*** в оцінці земельних ділянок полягає у поділі загальної ціни продажу аналогічного земельно-майнового комплексу на дві складові — ціну будівель і споруд та ціну земельної ділянки.

***Метод витрат на освоєння*** використовується в основному для оцінки малоосвоєних територій, які підлягають розбиттю на ділянки під забудову з їх наступним продажем. Метод ґрунтується на принципі додаткової продуктивності, а алгоритм оцінки засновано на методі дисконтування грошових потоків і відповідає порядку розрахунку чистої приведеної вартості.

**4. Оцінка вартості будівель і споруд**

**Об’єкти нерухомості поділяються на такі різновиди:**

***1) за рівнем самостійності функціонування:*** самодостатня нерухомість, частково зв’язана нерухомість, підлегла нерухомість;

***2) за характером ринку:*** нерухомість з обмеженим ринком, нерухомість з вільним ринком, позаринкова нерухомість;

***3) за елементним складом:*** будівлі, споруди, житлові будинки, незавершене будівництво тощо;

***4) за функціональним призначенням:*** спеціальна нерухомість, типова нерухомість, унікальна нерухомість;

***5) за рівнем дохідності:*** дохідна нерухомість, інвестиційна (бездохідна) нерухомість, нерухомість невизначеної дохідності;

***6) за юридичним статусом:*** нерухомість, зайнята власником, спеціалізована нерухомість, нерухомість у заставі тощо;

***7) за функціональним призначенням:*** капітальні та тимчасові об’єкти нерухомості;

***8) за рівнем завершеності:*** нерухомість, що функціонує, нерухомість у стадії будівництва, завершена але така, що не функціонує, нерухомість.

***Методи оцінки:***

***метод порівняльної одиниці -*** базується на визначенні вартості одиничного показника еталонного об’єкта оцінки (1 м2, 1 м3 тощо) і визначенні кількості таких ключових одиничних показників у об’єкті оцінки.

***метод поділу за компонентами*** - використовується для оцінки об’єктів нерухомості та базується на підрахуванні вартості всіх їхніх конструкційних елементів: фундаментів, стін, покрівлі тощо. Вартість кожного конструкційного елемента нерухомості встановлюється на рівні кошторисних витрат на його створення.

***Методи порівняльної групи*** встановлюють ціну об’єкта відносно певного еквівалента, інформація про який є доступною та який у минулому вже був об’єктом ринкових угод.

При аналізі продажу об’єктів нерухомості доцільно використовувати такі **одиниці порівняння:** вартість за 1 м2 загальної площі; вартість за 1 м2 чистої площі, яка підлягає здаванню в оренду; вартість 1 м2 площі будівель; вартість кімнати; вартість квартири чи іншої одиниці нерухомості; вартість 1 м3 будинку чи споруди;

***Експертні методи порівняння*** використовують думки експертів-оцінювачів щодо факторів вартості об’єкта оцінки. Вони є найдешевшими, але й найсуб’єктивнішими.**5. Об’єкт, цілі та особливості оцінки машин і обладнання (МіО)**

Як ***об’єкт оцінки***, МіО являють собою рухоме майно (власність). На відміну від об’єктів нерухомості, вони не пов’язані жорстко з землею і можуть бути пересунуті (відкріплені від нерухомості) без завдання непоправної фізичної шкоди як самим собі, так і об’єктам нерухомості.Специфічною рисою МіО є їхня різноманітність за функціональним призначенням, типами, марками, моделями, технічними характеристиками та конструкторськими рішеннями. Тому, приступаючи до оцінки, слід визначитися з первинним об’єктом оцінки, використовуючи інвентарний об’єкт.

***Інвентарний об’єкт*** - закінчений пристрій, предмет чи комплекс предметів зі всіма пристосуваннями та приладдям, що належать до нього.

***Необхідність проведення оцінки МіО існує у таких випадках:***

1. Продаж зайвих для виробництва МіО.

2. Оформлення застави під певну частину рухомого майна з метою отримання кредитних ресурсів для реалізації комерційних угод.

3. Страхування машин та обладнання як майна під-ва.

4. Передача машин та обладнання в оренду, лізинг.

5. Визначення бази оподаткування для нарахування податку на майно.

6. Визначення інвестиційної вартості МіО за обґрунтування інвестиційних проектів.

7. Оцінка вартості МіО, що імпортується, для нарахування мита, зборів та інших платежів.

8. Оцінка вартості МіО як проміжний етап за заг.оцінки потенціалу під-ва

9. Передавання та оформлення як внеску до статутного фонду ін. під-ва.

10. Банкрутство під-ва і розподіл його майна в рахунок погашення боргів між кредиторами.

11. Ліквідація та утилізація об’єктів унаслідок зносу, стихійного лиха і т. д.

12. Примусова конфіскація засобів праці державним органом.

***Особливості оцінки МіО:***

* кі-сть об’єктів оцінки на під-ві може сягати десятків тисяч різних видів обладнання, що відрізняються за призначенням, експлуатаційними і конструктивними хар-ми
* в аналізованій сфері оцінки немає таких узагальнюючих техн.-екон. показн.
* для швидкозмінних поколінь машин актуальною, більш важкою для визначення і значимішою за своїми наслідками, ніж для нерухомості, є проблема фіз. зносу та ін. видів старіння та знецінення засобів праці
* оцінку вартості машин та обладнання дуже утруднює значна частка імпортного обладнання

**6.** **Класифікація й ідентифікація машин та обладнання:**

1) за належністю до основних фондів: віднесені до виробничих чи невиробничих основних фондів;

2) за роллю у виробничому процесі:

— основне технологічне обладнання; — допоміжне обладнання;

— обладнання для виготовлення продукції (надання послуг);

— обладнання, що зайняте на побічних та обслуговуючих роботах;

3) за правом власності:

— власне; — безкоштовно отримане у тимчасове користування;

— орендоване в іншого власника (і ті, що за лізингом); — здане в оренду;

4) за способом придбання та походженням:

— вітчизняне, придбане новим; — імпортне, придбане новим;

— вітчизняне, що було у вжитку; — імпортне, що було у вжитку;

— виготовлене власними силами;

5) за етапом життєвого циклу:

— недавно отримане обладнання, що підготовлюється до експлуатації;

— обладнання, що перебуває у капітальному ремонті, модернізується, технічно доозброюється та інше; — обладнання, що експлуатується;

— законсервоване та запасне (у тому числі мобілізаційне) обладнання;

— обладнання, що підготовлюється до вибуття, продажу та передання;

— обладнання, виведене із експлуатації, що підлягає утилізації (з-поміж них через технологічне, функціональне та екон. старіння).

6) за рівнем універсальності:

— стандартно універсальне, вітчизняного чи іноземного ви-ва;

— спеціалізоване, що випускається на базі універсального;

— спеціальне, виготовлене за індивідуальним замовленням.

**У процесі ідентифікації МіО** складається чи уточнюється інвентарний список оціночних одиниць обладнання за їхньою фактичною наявністю, перевіряється та доводиться до відповідності з їхнім реальним станом основна вихідна інформація про об’єкти оцінки. Вона створює основу опису (лістингу) обладнання, що підлягає оцінці.

**7. Вплив зносу на вартість машин та обладнання**

Зменшення вартості відбувається внаслідок матеріального зносу, під яким розуміється втрата об’єктом корисних властивостей, спричинена природними явищами, зносу конструктивних елементів під час експлуатації, а також під впливом зовн. негативних факторів (аварій, перевантажень, стихійних лих та ін.). Якщо вартість знизилася внаслідок втрати об’єктом конкурентоспроможності, падіння ринкового попиту порівняно з аналогічними об’єктами, то це свідчить про його ***техніко-економічне старіння (знос).***

**В галузі оцінки майна виділяють такі види техн.-екон. старіння:**

***1) Технологічне -*** як наслідок НТП

***2) Функціональне -*** знецінення об’єкта в результаті невідповідності його параметрів і х-тик оптимальному техніко-економічному рівню, який

***3)Екон. старіння -*** це знецінення об’єкта, зумовлене впливом зовнішніх факторів

**Непрямі методи визначення фіз. зносу об’єктів :**

***Метод «ефективного віку» -*** базується на міркуваннях фахівця-експерта щодо фактичного стану машини (обладнання), враховуючи її зовн. вигляд, умови експлуатації та інші фактори, і до того ж припущення про можливість достовірного визначення строку служби об’єкта.

***Метод експертизи стану –*** оцінювання за ним визначається на основі спец. оціночної шкали.

***Метод зниження споживчих властивостей*** - відображає залежність основних параметрів потужності, продуктивності, надійності та ін.. х-тик МіО від їх зносу.

***Метод зниження дохідності*** - базується на припущенні, що нагромадження фізичного зносу пропорційно знижує дохідність (прибутковість) роботи обладнання.

**8. Методичні особливості оцінки машин та обладнання**

Вірогідність оцінки технічного потенціалу під-ва залежить від правильного вибору методів оцінки, що ґрунтуються на трьох підходах: витратному, порівняльному та дохідному.

**Витратний підхід** - базується на принципі заміщення і під час оцінки машин та обладнання передбачає розрахунок витрат на відтворення або заміщення точної копії об’єкта оцінки чи його аналога, за вирахуванням утрат від усіх видів зносу, старіння та знецінення.

**Витратний підхід практично реалізується в таких 4-х методах:**

***Метод розрахунку за ціною однорідного об’єкта -***  базується на припущенні, що собівартість виготовлення однорідного об’єкта, схожого з об’єктом оцінки за конструктивними, технологіч-ними та ін.. хар-ми і показниками дорівнює його собівартості, бо формується під впливом заг. для таких об’єктів виробничих чинників.

***Метод аналізу й індексації витрат*** - є досить поширеним прийомом приведення старої ціни об’єкта до її нинішнього рівня за допомогою коригуючих індексів.

***Метод поелементного розрахунку витрат*** - уживають для визначення вартості унікальних об’єктів, виготовлених за індивідуальними замовленнями, які у сучасних умовах можуть бути скомпоновані із самостійних, стандартизованих вузлів, пристроїв та агрегатів (що є на ринку) у готові засоби ви-ва.

***Метод визначення собівартості за укрупненими нормативами.***

Під укрупненими нормативами витрат розуміють відносні чи питомі показники витрати будь-яких виробничих ресурсів чи ін. видів затрат на 1-цю ключового фактора, за який можна взяти масу (тоннаж) конструкції техн. засобу.

**Порівняльний підхід** - ґрунтується на визначенні ринкової вартості МіО масового і серійного вир-ва шляхом аналізу та порівняння цін недавніх продаж ідентичних чи аналогічних об’єктів.

***При порівняльному підході застосовують такі методи:*** метод прямого порівняння, метод статистичного моделювання ціни та метод процентного відновлення вартості.

***а) Метод прямого порівняння*** - базується на зіставленні продажу об’єктів ідентичних (аналогічних) з оцінюваним, за якими нещодавно відбулися комерц. угоди чи відома інформація стосовно ринкової ціни таких пропозицій.

б) ***Метод статистичного моделювання ціни.*** Особливість цього методу ґрунтується на тому, що оцінюваний вид обладнання виступає в ролі представника певної сукупності однорідних об’єктів (параметричного ряду, класу машин) з відомою ціною.

***в) метод процента відновної вартості -*** визначається співвідношення між ціною продажу та повною відновною вартістю (відтворення чи заміщення) об’єкта на момент продажу, тобто між віком засобу праці, ціною продажу та його вартістю.

**9.** **Теоретичні аспекти аналізу нематеріальних ресурсів підприємства**

**10.** **Роль, значення та характер участі нематеріальних активів у господарській діяльності підприємства**

**11. Методологія оцінки нематеріальних активів (НА) підприємства**

За своєю суттю об’єкти інтелектуальної власності не мають матеріальної основи, а тільки інколи можуть бути матеріалізовані в конкретних результатах. Тому їх вартість не можна визначити традиційними показниками, які використовують для оцінювання матеріальних складових підприємницького потенціалу під-ва.

За методологічну підставу оцінки НА доцільно брати базові принципи ціноутворення:

• принцип комплексного обліку трьох груп факторів: витрат, корисності для споживача, впливу конкуренції;

• принцип обліку тільки релевантних витрат;

• принцип обліку факторів, що визначають сприйнятливість покупця до ціни інтелектуальної власності;

• принцип використання адекватних методів виділення частки інтелектуальної власності в загальній вартості чи прибутку від використання майнового комплексу підприємства.

**Дохідний підхід** - базується на встановленні причинного зв’язку між функціональними (фізичними, техн. - екон. та ін.) властивостями об’єкта інтелектуальної власності та майбутніми доходами від його використання.

**Витратний підхід** - заснований на міркуваннях про те, що потенційний покупець, володіючи певною інформацією про предмет купівлі, не заплатить за нього більше, ніж вартість іншого нематеріального активу з тією ж корисністю. Він реалізується методом обліку початкових витрат, методом вартості заміщення та методом відновної вартості.

**Ринковий підхід** - передбачає порівняння об’єкта оцінювання з представленими на ринку аналогічними об’єктами. Найпоширенішим указаний підхід став у методі порівняльних продаж. Його суть полягає в прямому порівнянні об’єкта оцінювання з аналогічним за корисністю, якістю та призначенням нематеріальним активом, що вже купувався/продавався за інформацією минулих ринкових угод.

**12.** **Роль і значення трудового потенціалу в економічних відносинах**

**13.** **Методологія оцінки трудового потенціалу (ТП) підприємства**

Оцінювання трудового потенціалу під-ва має будуватися на основі екон. оцінок здібностей людей створювати певний дохід. Чим вища індивідуальна продуктивність праці робітника і триваліший період його ді-ті, тим більший він приносить дохід і є більшою цінністю для під-ва.

Визначаючи величину ТП підприємства, слід врахувати строк його використання. Він вимірюється проміжком реалізації конкретного бізнес-проекту або максимально можливим часом роботи.

З огляду на характер участі певних категорій персоналу в господарській діяльності, оцінку трудового потенціалу компанії слід розподілити принаймні на дві основні складові — оцінка трудового потенціалу технологічного персоналу та оцінка потенціалу менеджерів компанії. Саме ці дві групи працівників відтворюють реальні госп. зв’язки, що виникають у процесі функціонування соціально-економічних систем. Перша група працівників бере безпосередню участь у процесі виробництва, тобто це всі працівники компанії, що забезпечують вир-во необхідними ресурсами, беруть участь у їх обробці, реалізації готової продукції, забезпеченні безперервного процесу вир-ва тощо. Виділена група співробітників відображає результати горизонтального поділу праці, тобто саме ці працівники в тій чи іншій мірі забезпечують виконання цільової ф-ії системи. Зважаючи на х-р їхньої праці, ця заг. категорія персоналу має ресурсну природу, тобто трудові здібності цієї категорії працівників використовуються, як і інші екон. ресурси. ***Праця менеджера*** зовсім інша за своєю суттю — цей вид трудових здібностей наближається до нематеріальних активів підприємства. Необхідність виникнення цього виду праці зумовлена процесами вертикального поділу, що полягають у розподілі управлінської відповідальності та повноважень. У більш загальному вигляді, управлінський потенціал інтегрує функціонально-структурні та нематеріальні складові.

Відстоюючи позиції вартісної оцінки ТП під-ва, треба враховувати зміну вартості самих грошей, так само як і при дисконтуванні чистих потоків екон. прибутку від експлуатації під-ва.

**14.** **Методики оцінки трудового потенціалу (ТП) підприємства**

Недосконалість науково-прикладних розробок у сфері оцінки трудового потенціалу підприємства не дає змоги визначити хоча б кілька альтернативних методик, які б створили основу для подальшого вирішення цього складного проблемного завдання. Осн. методиками вітчизняних та іноземних науковців є: витратні, результатні та порівняльні.

**Витратні методики** - прирівнюють розмір ТП підприємства (працівника) до суми минулих витрат на його підготовку, поточне утримання та майбутній розвиток. Даний напрямок досліджень, який демонструє витратне розуміння ТП, найбільше розроблявся вітчизняними науковцями.

**Результатна оцінка ТП** - базується на постулаті щодо корисності праці персоналу під-ва. Як правило, як ефект роботи працівників підприємства беруть кількість чи вартість виготовленої продукції. Але з цим виникають значні труднощі у визначенні конкретних результатів окремих категорій персоналу.

**Порівняльні методики:**

***Метод анкетування -*** ТП працівника оцінюється на основі заповнених ним самим анкет, розроблених оцінювачем і де фіксуються всі істотні позитивні та негативні хар-ки.

***Описовий метод -*** Оцінювач самостійно визначає й описує позитивні та негативні х-ки працівника, які зумовлюють розмір його ТП

***Метод класифікації -*** ТП окремого працівника визначається на основі ранжирування всіх працюючих під-ва, за визначеним критерієм, а також вибір трудових х-к найкращого з них як еталонного значення.

***Тестування -*** ТП працівника визначається за результатами вирішення психологічних, фізіологічних та кваліфікаційно-освітніх завдань (тестів).

**15.** **Особливості методів оцінки вартості бізнесу**

**16.** **Методи витратного підходу до оцінки вартості бізнесу**

**17.** **Методи результатного підходу до оцінки вартості бізнесу**

**18. Методи оцінки вартості бізнесу, що базуються на порівняльному підході.**

**Порівняльний підхід** дає можливість визначити вартість бізнесу відповідно до представлених на вільних ринках аналогічних об’єктів, враховуючи сучасні умови. Основний постулат за такої оцінки — схожі економічні інтереси (вигоди) повинні оцінюватися приблизно однаково.

Найбільшого поширення в рамках даного підходу набув ***метод мультиплікаторів***, під якими слід розуміти коефіцієнти, що відображають взаємозв’язок між ринковою вартістю бізнесу та певною фін.- екон. базою (фактором, який справляє істотний вплив). Найбільшого поширення набули цінові мультиплікатори, які можна підрозділити на інтервальні та одномоментні.

**Метод галузевих співвідношень** базується на використанні емпірично визначених і рекомендованих співвідношень між вартістю бізнесу та окремими фін.-екон. параметрами. Він є ніби спрощеним варіантом методу мультиплікаторів, тому що передбачає визначення вартості бізнесу за вже встановленими спеціалізованими коефіцієнтами.

**Метод аналогових продаж** (ринку капіталу) - базується на використанні інформації щодо ринкової вартості пакетів акцій схожих компаній, на основі чого робиться висновок щодо вартості оцінюваного бізнесу. Відповідно до принципу заміщення інвестор інвестує кошти в оцінюваний бізнес у такому ж розмірі, як і в аналогічну компанію, акції котрої вже котируються на ринку.

Різновидом методу аналогових продаж є також ***метод угод чи продаж***, який орієнтується на використанні комерційної інформації щодо купівлі-продажу схожих цілісних майнових комплексів у найближчому минулому.

У світовій практиці здійснюються розрахунки репутації фірми, що виступає ніби інтегрованою хар-кою вартості бізнесу.

***Існує кілька методів розрахунку вартості репутації:*** німецький, швейцарський, англосаксонський, дисконтний, метод Грефа.

***Дисконтний метод визначення вартості репутації*** - діє на підставі вищого облікового процента (ставки). Основними показниками в цьому випадку є офіційний обліковий процент або облікова ставка банку і комерційна облікова ставка або зміна ставки протягом певного часу.