**Тема 3 База оцінки бізнесу**

**1. Загальні поняття ціни і вартості бізнесу**

**2. Ринкова і неринкова база оцінки. Види вартості бізнесу**

**3. Фактори, що впливають на величину вартості бізнесу**

**1. Загальні поняття ціни і вартості бізнесу**

***Ціна −*** це міра обміну товару по грошовій сумі, що запропонована або сплачена при відповідних умовах і схемах фінансування.

***Ціна*** − фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки.

Вартість є економічним поняттям, стосується грошової зв'язку між товарами (послугами) з одного боку і тими, хто їх купує і хто продає, з іншого, тобто це, по суті, ринкові відносини між учасниками ринку. Це розрахунковий (найбільш ймоверний) еквівалент корисності товарів і послуг в конкретний момент часу відповідно до варіанта їх використання.

***Вартість*** − це міра корисності бізнесу на певну дату, за сумою грошей або їх еквівалента в результаті отримання майнових прав.

***Вартість*** − еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Професійні оцінювачі намагаються не вживати невизначеного терміну «вартість» і додають деякі слова і словосполучення, пояснюють, який саме тип вартості мається на увазі. Найчастіше з вартістю товару асоціюється «Ринкова вартість». Гроші в вартості виконують функцію порівняння товару по корисності.

**2. Ринкова і неринкова база оцінки. Види вартості бізнесу**

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір виду вартості залежить від мети, з якою проводиться оцінка бізнесу, його особливостей, а також нормативних вимог. У разі, коли в нормативно-правових актів з оцінки бізнесу, договорі на проведення оцінки бізнесу або постанові суду не вказується вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

Стандарти оцінки виділяють наступні види вартості по базі оцінки:

**а) Ринкова база оцінки.**

• Ринкова вартість

За визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», **ринкова вартість** - це вартість, за якою можливе відчуження об'єкта оцінки 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.

**б) База оцінки, що відрізняється від ринкової.**

• Вартість заміщення

• Вартість відтворення

• Залишкова вартість заміщення (відтворення)

• Ліквідаційна вартість

• Вартість ліквідації

• Інвестиційна вартість

• Вартість для цілей оподаткування

• Спеціальна вартість

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку, з якої проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості. Вибір не ринкового виду вартості обґрунтовується у звіті про оцінку майна.

Для визначення неринкових видів вартості, як бази оцінки, використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що пред'являються до певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості переважно визначаються на основі інформації по операціях, які укладалися з умовами та обмеженнями, подібними мети, з якою проводиться оцінка.

**Вартість заміщення** − визначена на дату оцінки сума витрат на створення об'єкта, **подібного (аналогічного)** об'єкту оцінки, який може бути йому **рівноцінною заміною**, в ринкових цінах, що існують на дату проведення. При цьому віддається перевага функціональному схожості, а не конструктивного або технологічного, тобто мова йде про витрати на відтворення функціонального аналога об'єкта оцінки з такими ж споживчими властивостями, але він може бути за сучасними технологіями і з доступних матеріалів.

**Вартість відтворення** − це сума витрат в ринкових цінах, що існують на дату оцінки, необхідних для створення об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки. На відміну від попереднього виду вартості йдеться про витрати на створення точної копії об'єкта оцінки, такого ж розміру, з таких же матеріалів, за тією ж технологією, але по іншим діючими цінами.

**Залишкова вартість заміщення (відтворення)** − вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її фактичному використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

**Ліквідаційна вартість** − вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, значно коротший термін експозиції подібного об'єкта, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості. Це менше ринкової вартості сума, за яку можлива швидка продаж об'єкта оцінки. Знижка залежить від ряду обставин, які підлягають аналізу в даному випадку. У разі продажу об'єкта оцінки у строк, значно коротшим від строку експозиції подібного об'єкта, переважно визначається його ліквідаційна вартість, якщо інше не передбачено законодавством. Для використання ліквідаційної вартості як бази оцінки необхідно проводити додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта оцінки, для якого проводиться оцінка, типовим для ринку умовам продажу подібного об'єкта. Визначення ліквідаційної вартості здійснюється на основі інформації про подібні угоди з подібним об'єктом.

Даний вид вартості визначається, наприклад, при ліквідації об'єкта внаслідок банкрутства і відкритої розпродажі на аукціоні.

**Вартість ліквідації (утилізації)** розраховується як сума валових доходів, очікуваних отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин, виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією. Цей вид вартості застосовується для оцінки об'єктів, термін корисного використання яких закінчився і вони становлять інтерес тільки під розбирання і продаж окремих складових, матеріалів, металобрухту і т.п.

***Утилізовані матеріальні активи*** − це активи, які досягли граничного стану внаслідок повного зносу або надзвичайної події і втратили свою первісну корисність. Тісно пов'язана з утилізаційної вартістю вартість ліквідації, яка представляє собою продати в разі потреби маси матеріалів, з яких складається об'єкт оцінюється.

**Інвестиційна вартість** − вартість, яка визначається виходячи з прибутковості об'єкта оцінки для конкретної особи при заданих інвестиційних цілях. На відміну від ринкової вартості, яка визначається мотивами поведінки типових покупця і продавця, інвестиційна вартість залежить від індивідуальних вимог до інвестицій, що пред'являються конкретним інвестором. Існує ряд причин, за якими інвестиційна оцінка може відрізнятися від ринкові-ної. Основними причинами, безсумнівно, можуть бути: відмінності в оцінці майбутньої прибутковості; відмінності в уявленнях про ступінь ризику; різна податкова ситуація; сполучуваність з іншими об'єктами, що належать власнику або контрольованими їм.

**Вартість для цілей оподаткування** − вартість об'єкта оцінки, що визначається для обчислення податкової бази та розраховується відповідно до положень нормативних правових актів (в тому числі інвентаризаційна вартість).

**Спеціальна вартість** об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача. Сума надбавки повинна бути обґрунтована у звіті про оцінку майна окремо від ринкової вартості. Спеціальна вартість не може застосовуватися при оцінці об'єкта застави, визначення розміру відшкодування збитків. Цей екзотичний вид вартості майже не застосовується в практичній оціночної діяльності в зв'язку з обмеженістю доказової ринкової інформації.

**3. Фактори, що впливають на величину вартості бізнесу**

При розрахунку вартості бізнесу оцінювач бере до уваги різні мікро- і макроекономічні чинники, до яких відносяться наступні:

**Попит.** Попит визначається перевагами споживачів, які залежать від того, які доходи приносить даний бізнес власнику, в який час, з якими ризиками це пов’язане, які можливості контролю і перепродажу даного бізнесу.

**Дохід.** Дохід, який може отримати власник об'єкта, залежить від характеру операційної діяльності та можливості отримати прибуток від продажу об'єкта після використання. Прибуток від операційної діяльності, в свою чергу, характеризується співвідношенням потоків доходів і витрат.

**Час.** Велике значення для формування вартості підприємства має час отримання доходів. Одна справа, якщо власник купує активи і швидко починає отримувати прибуток від їх використання, і інша справа, якщо інвестування і повернення капіталу відокремлені значним проміжком часу.

**Ризик.** На величину вартості неминуче відбивається ризик як ймовірність отримання очікуваних в майбутньому доходів.

**Контроль.** Одним з найважливіших факторів, що впливають на вартість, є ступінь права контролю, яку отримує новий власник.

Якщо підприємство купується в індивідуальну приватну власність або якщо здобувається контрольний пакет акцій, то новий власник отримує такі істотні права, як: призначити керівників, визначити величину оплати їх праці, впливати на стратегію і тактику роботи підприємства, продавати або купувати його активи; реструктурувати і навіть ліквідувати дане підприємство; приймати рішення про поглинання інших підприємств; визначати величину дивідендів і т.д. В силу того що купуються великі права, вартість і ціна, як правило, будуть вище, ніж в разі покупки неконтрольного пакета акцій.

**Ліквідність.** Одним з найважливіших факторів, що впливають при оцінці на вартість підприємства і його майна, є ступінь ліквідності цієї власності. Ринок готовий сплатити премію за активи, які можуть бути швидко перетворені в гроші з мінімальним ризиком втрати частини вартості. Звідси вартість закритих акціонерних товариств повинна бути нижче вартості аналогічних відкритих товариств.

**Обмеження.** На вартості підприємства відображаються будь-які обмеження, які має бізнес. Наприклад, якщо держава обмежує ціни на продукцію підприємства, то вартість такого бізнесу буде нижче, ніж в разі відсутності обмежень.

**Співвідношення попиту і пропозиції.** Попит на підприємство, поряд з корисністю, залежить також від платоспроможності потенційних інвесторів, цінності грошей, можливості залучити додатковий капітал на фінансовому ринку. Ставлення інвестора до рівня прибутковості і ступеня ризику пов'язано навіть з його віком: молодші люди схильні йти на великий ризик заради більш високої прибутковості в майбутньому. На попит і вартість бізнесу впливає і наявність різних можливостей для інвестицій. Попит залежить не тільки від економічних, а й соціальних, і політичних чинників, таких, як відношення до бізнесу в суспільстві і політична стабільність.

Ціни пропозиції передусім визначаються витратами створення аналогічних підприємств в суспільстві. Дуже важливе значення (для отримання доходу) має і кількість виставлених на продаж об'єктів. Вибір рішення та покупця, і продавця обумовлений перспективами розвитку даного бізнесу. Зазвичай вартість підприємства в стані перед банкротством нижче вартості підприємства з аналогічними активами, але фінансово стійкого.

На оціночну вартість будь-якого об'єкта впливає співвідношення попиту і пропозиції. Якщо попит перевищує пропозицію, то покупці готові сплатити максимальну ціну. Верхня межа ціни попиту визначається поточною вартістю майбутніх прибутків власника від володіння цим підприємством. Особливо це характерно для галузей, в яких пропозиція обмежена природними можливостями. Звідси випливає, що найбільш близько до верхньої межі в разі перевищення попиту над пропозицією будуть ціни на сировинні підприємства. У той же час при перевищенні попиту над пропозицією можуть з'явитися в деяких галузях нові підприємства, що призведе до збільшення їх числа. Надалі ціни на ці підприємства можуть дещо знизитися. Якщо ж пропозиція перевищує попит, то ціни диктує виробник. Мінімальна ціна, за якою він може продати свій бізнес, визначається витратами на його створення.