

## **ОЦІНКА ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВА**

Сучасний фондовий ринок інвестицій активно розвивається і пропонує безліч фінансових інструментів і проектів інвестування коштів у реальний сектор економіки. Прийняття рішень щодо здійснення інвестицій та обґрунтування їх доцільності диктують необхідність своєчасного отримання повноцінних відомостей про об'єкт купівлі-продажу ще на стадії їх ухвалення щодо укладення угоди. Маючи в своєму розпорядженні достовірну інформацію про вартість об'єкта купівлі-продажу керівництво підприємства зможе приймати участь у створенні сумісних проектів, брати на вигідних умовах кредити, вигравати аукціони, конкурси та ін.

Одним з ключових моментів проведення ділових операцій з купівлі-продажу об'єктів нерухомості та фінансових інструментів, внесення в статутний капітал підприємства активів, отримання банківського кредиту, перехід прав власності по спадку, тощо, є визначення вартості предмету угоди. Зрозуміло, що думки сторін (покупця і продавця) про вартість фінансових інструментів, нерухомості або бізнесу далеко не завжди збігаються. Тому для проведення адекватної оцінки предмету операції (нерухомість, авто, підприємства, акції, тощо), необхідний якісний консалтинг із залученням досвідчених незалежних експертів, які ліцензовано здійснюють практичну оціночну діяльність на підставі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності.

При проведенні оціночної експертизи підприємства визначається ринкова та інвестиційна його вартість.

Метою визначення ринкової вартості є визначення вартості підприємства як майнового комплексу, здатного приносити прибуток його власнику. При проведенні оціночної експертизи визначається вартість всіх активів компанії: нерухомого майна, машин і устаткування, складських запасів, фінансових вкладень, нематеріальних активів. Крім того, окремо оцінюється ефективність роботи підприємства, його минулі, справжні і майбутні доходи, перспективи розвитку і конкурентне середовище на даному ринку, а потім проводиться порівняння оцінюваного підприємства з підприємствами-аналогами. На підставі такого комплексного аналізу визначається реальна оцінка бізнесу підприємства.

На відміну від ринкової оцінки, інвестиційну вартість можна визначити як суму, яку інвестор заплатив би за даний об'єкт власності

при даних інвестиційних умовах цього інвестора, включаючи цільову прибутковість податковий статус і ін.

Згідно Національних стандартів оцінки інвестиційна вартість – це вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки. Інвестиційна вартість підприємства у формі цілісного майнового комплексу визначається переважно за допомогою дохідного підходу із застосуванням методу дисконтування грошових потоків, а об'єкта оцінки у матеріальній формі – шляхом комбінування кількох методичних підходів.

Згідно п.п. 20–21 Національного стандарту №3 прогнозування капітальних інвестицій, збільшення (зменшення) робочого капіталу та сум довгострокових зобов'язань здійснюється на підставі та у взаємозв'язку з прогнозними показниками діяльності підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється.

Під час прогнозування необхідно враховувати лише ті інвестиції, збільшення (зменшення) робочого капіталу та сум довгострокових зобов'язань, доцільність яких економічно обґрунтована, і відповідні витрати забезпечені прогнозованими внутрішніми або зовнішніми джерелами фінансування (можливістю позичення необхідних коштів).

У разі коли припущення про можливість початку чи продовження (відновлення) провадження прогнозованої господарської діяльності підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється, без початкових капітальних інвестицій або інвестицій в оборотні засоби (покриття дефіциту оборотних засобів) некоректне, такі інвестиції враховуються під час проведення розрахунків:

- без дисконтування, якщо очікувані строки їх внесення наближені до дати оцінки і можуть бути обґрунтовано ототожені з нею;

- у складі прогнозованих грошових потоків на відповідні квартали або місяці, що підлягають дисконтуванню.

Під час визначення інвестиційної вартості у звіті про оцінку майна аналізуються умови продажу (інвестування) та їх відмінність від типових умов продажу подібного майна на ринку, вплив зазначених умов на формування його вартості, у тому числі виходячи з принципу найбільш ефективного використання.

Інформаційними джерелами, що дають змогу врахувати зазначені умови, є бізнес-план, проектно-кошторисна документація та документи, які підтверджують виконання певних робіт, результати аналізу впливу додаткових умов інвестування у процесі продажу об'єкта оцінки тощо.