УДК 347.2/3

Лагода Є.Ю.,

к.е.н., ст. викладач, Таврійський ДАТУ

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ МАЙНА АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ, ЩО ПРОХОДЯТЬ ЧЕРЕЗ ПРОЦЕДУРУ БАНКРУТСТВА

***Анотація.*** *В статті розглянуто необхідність оцінки майна аграрних підприємств, що проходять через процедуру банкрутства, а також основні методичні підходи оцінки.*

***Ключові слова:*** *оцінка майна, нематеріальні активи, матеріальні активи, аграрні підприємства, банкрутство, порівняльний підхід, дохідний підхід, витратний підхід.*

**Постановка проблеми.** Зміни, що відбуваються в аграрному секторі економіки України значним чином уповільнили темпи його розвитку. Відбулось скорочення обсягів виробництва продукції, зниження рентабельності діяльності і в результаті відбулась фінансова дестабілізація. Як наслідок перекоси в економічній політиці агропромислового виробництва призвели до збитковості більшості аграрних підприємств і вони опинились на межі банкрутства.

Проблеми оцінки майна сільськогосподарських підприємств, що проходять через процедуру банкрутства з наступною ліквідацією, або санацією, постають доже гостро. Керівники підприємств різних форм власності і різної галузевої спрямованості не мають повноцінної методичної бази, яка б враховувала специфіку українського економічного простору та дозволяла б їм ефективно розпоряджуватись майном, та відповідно, збільшувати ліквідаційну масу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій**. Концептуальні основи й сучасні механізми управління майном, що зорієнтовані на зростання ринкової вартості підприємства, складають предмет досліджень таких вітчизняних та зарубіжних вчених: Костирко Л.А., Лахтіонової Л.О., Терещенка О.О., Савицької Г.В., Федотової М.О., Фрідмана Дж., Шеремета А.Д. та інших.

**Ціль роботи.** Дослідити методичні підходи оцінки майна аграрних підприємств у контексті проходження процедури банкрутства. Реалізація зазначеної мети передбачає постановку таких завдань: визначити які види майна аграрного підприємства складають оціночний інтерес при проходженні процедури банкрутства; провести критичний аналіз основних методичних підходів оцінки майна.

**Виклад основного матеріалу.** Під майном підприємства розуміють матеріальні й нематеріальні активи, що є об’єктами власності підприємства.

Активами підприємства вважаються господарські засоби, контроль над якими підприємство одержало в результаті його господарської діяльності і які повинні принести економічні вигоди в майбутньому. Це економічні ресурси, сформовані за рахунок інвестованого в них капіталу, що характеризуються вартістю, продуктивністю й здатністю генерувати дохід. Постійний оборот активів у процесі їх використання пов’язаний з факторами часу, ризику, ліквідності.

Активи матеріальні – група активів підприємства, що мають матеріальну форму, а саме рухоме і нерухоме майно. Нематеріальні активи підприємства – частина його майна, що представляє собою ідентифіковані не грошові, що не мають фізичної форми об'єкти, які використовуються в виробництві, при наданні товарів або послуг, для здачі в оренду іншим сторонам в адміністративних цілях. Нематеріальні активи частіше представлені фінансовими інтересами у вигляді корпоративних прав, дебіторською та кредиторською заборгованістю, та іншими майновими правами.

Акцентуючи увагу саме на оцінці майна сільськогосподарських підприємств, що проходять через процедуру банкрутства, слід зазначити, що в першу чергу, як джерело фінансових вигод та основа ліквідаційної маси, розглядаються саме матеріальні активи представлені спорудами, технікою та земельними ресурсами, у випадках коли вони не є орендованими. Нематеріальні активи аграрних підприємств-банкрутів, як свідчить вітчизняна практика, не виступають джерелом фінансових ресурсів тому що не становлять інтересу для потенційних покупців.

Оцінка вартості будь-якого об’єкта являє собою цілеспрямований процес визначення в грошовому вираженні його ціни з врахуванням потенційного й реального доходу, принесеного ним у цей момент часу. Об’єктом оцінки є будь-який об’єкт власності в сукупності із правами, якими наділений власник.

Оцінка не повинна обмежуватись лише обліком витрат на створення або придбання об’єкта. Проте на практиці в галузі сільського господарства практично не враховується сукупність ринкових факторів: часу й ризику, рівня конкуренції, особливостей оцінюваного об’єкта й ін.

Оцінка майна проводиться із застосуванням методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або є результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур. Для оцінки майна сільськогосподарських підприємств передбачається використання наступних підходів:

1. Порівняльний підхід; він передбачає таку послідовність оціночних процедур: збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об’єктів порівняння; вибір методу розрахунку вартості об’єкту оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації; зіставлення об’єкта оцінки з об’єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об’єктів порівняння; визначення вартості об’єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об’єктів порівняння; узгодження відповідних результатів розрахунку.

Інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у національному стандарті №1, а саме:

- 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 формулювання цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Проте, зазначений метод фактично не використовується через відсутність достовірної інформації, яка б виступала основою для його реалізації. До того ж, українська культура ведення підприємницької діяльності не сприятиме формуванню методологічного базису для адаптації цього підходу до ринкових реалій.

2. Дохідний підхід, основними методами якого є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу. Капіталізація в свою чергу це визначення вартості об’єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація або дисконтування). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих доходів) від використання об’єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню. За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного періоду часу.

Оскільки в умовах інфляції важко оцінити вартість об’єкта виходячи лише з його декларованого прибутку, то при оцінці часто використовують простий підхід врахування потоку прибутків у вигляді так званої „приписної ренти”. Тобто враховується сума коштів яку може приносити об’єкт оцінки при передачі його в оренду.

На практиці зазначений підхід використовується рідко, через слабку прогнозованість майбутніх прибутків у аграрному секторі. З одногу боку продукція сільського господарства відноситься до товарів першої необхідності, з іншого боку сама галузь знаходиться у кризовому стані через брак внутрішніх та зовнішніх механізмів стабілізації, що підвищує рівень ризикованості та зменшує потенційні прибутки.

3. Витратний підхід; основними методами є метод прямого відтворення та метод заміщення. За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення), яка являє собою вартість об’єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу. Визначення залишкової вартості заміщення передбачає розрахунок поточної вартості витрат на створення об’єкту згідно з проектно-кошторисною документацією. Оцінка відновної вартості чи вартості заміщення здійснюється одним із наступних способів:

- метод кількісного аналізу (кошторисний метод) у відповідності з яким вартість оцінюваного об’єкту визначається на базі кошторисної вартості.

- за методом укрупнених одиничних показників вартість оцінюваного об’єкту визначається через вартість одиничного показника (одного квадратного метра загальної площі чи одного кубічного метра будівельного об’єму) об’єкта-аналогу в результаті перемноження цієї вартості на кількість таких одиничних показників в оцінюваному об’єктів.

- по елементний метод передбачає визначення вартості оцінюваного об’єкту як суму вартостей його будівельних складових (елементів). Вартість кожної складової визначається через вартість її одиничного показника в поточних цінах на дату оцінки.

Оцінка будівель і споруд складається з таких етапів: визначення вартості відтворення; оцінка їх зносу; визначення залишкової вартості; визначення вартості з урахуванням коефіцієнтів зносу.

**Висновки.** Кожний із зазначених підходів приводить до одержання певних цінових характеристик об’єкту, та перетворює оцінку з бухгалтерського завдання в аналітичне. Надання переваг тому чи іншому підходу оцінки при остаточному визначенні вартості оцінюваного майна, визначаться конкретними обставинами: ринковим середовищем та місцем об’єкта в ньому. Взагалі, як показує практика, вибір підходу для визначення вартості залежить від мети оцінки: для продажу, інвестування, визначення орендної плати і т. д. І відповідно, оцінювачем буде вибраний той підхід, в межах закону, який найбільшим чином задовольнить цю мету. Проте у контексті проходження процедури банкрутства аграрних підприємств реальним є лише витратний підхід.

**Аннотация.** В статье рассмотрена необходимость оценки имущества аграрных предприятий, которые проходят через процедуру банкротства, а также основные методические подходы к оценке

**Summary.** The necessity of estimation of agrarian enterprise’s property which pass through procedure of bankruptcy is considered in the article, also basic methodical going near an estimation, is considered

**Література.**

1. Про затвердження методики оцінки вартості майна під час приватизації Постанова КМУ № 1440 від 10.09.2003 р. // Урядовий кур’єр. – 2003. – № 193.

2. Методика оцінки майна Постанова КМУ № 1891 від 10.12.2003 р. із змінами та доповненнями // Електронний ресурс. – Режим доступу: <http://fobis.com.ua/metod_ocinki_majna.pdf>

3. Національний стандарт №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав” Постанова КМУ №1440 від 10.09.2003 р. // Урядовий кур’єр. – 2003. – № 193.

4. Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна” Постанова КМУ №1442 від 28.10.2004 р. // Урядовий кур’єр. – 2004. – № 214.