

СЕКЦІЯ 7 БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ ТА АУДИТ

DOI: 10.32999/ksu2307-8030/2020-38-15

УДК 657:658.14

Адамська І.Є.
*аспірант кафедри економічної експертизи та аудиту бізнесу
Тернопільського національного економічного університету
E-mail: iruna.job2019@gmail.com*

АНАЛІЗ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Статтю присвячено дослідженню теоретичних та практичних підходів до вибору методів оцінки вартості будівельних підприємств. Визначено та детально охарактеризовано особливості діяльності підприємств будівельної галузі, які безпосередньо впливають на формування вартості будівельної продукції та, як наслідок, вартості будівельного підприємства у цілому. Акцентовано увагу на застосуванні специфічних принципів формування вартості об'єктів у будівництві. Для оцінки вартості будівельних підприємств застосовуються загальноприйняті у міжнародній та вітчизняній практиці підходи: дохідний, ринковий, майновий. Однак їх реалізація потребує врахування особливостей діяльності підприємств будівельної галузі та ціноутворення у будівництві. У статті охарактеризовано дані підходи, визначено методичні прийоми, які використовуються в межах кожного з них. Автором зосереджено увагу на особливостях використання зазначених підходів для підприємств будівельної галузі шляхом дослідження переваг та недоліків кожного підходу.

Ключові слова: будівельні підприємства, оцінка вартості підприємства, дохідний, ринковий, майновий підходи.

Адамская И.Е. АНАЛИЗ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Статья посвящена исследованию теоретических и практических подходов к выбору методов оценки стоимости строительных предприятий. Определены и подробно охарактеризованы особенности деятельности предприятий строительной отрасли, которые непосредственно влияют на формирование стоимости строительной продукции и, как следствие, стоимости строительного предприятия в целом. Акцентировано внимание на применении специфических принципов формирования стоимости объектов в строительстве. Для оценки стоимости строительных предприятий применяются общепринятые в международной и отечественной практике подходы: доходный, рыночный, имущественный. Однако их реализация требует учета особенностей деятельности предприятий строительной отрасли и ценообразования в строительстве. В статье охарактеризованы данные подходы, определены методические приемы, которые используются в пределах каждого из них. Автором сосредоточено внимание на особенностях использования указанных подходов для предприятий строительной отрасли путем исследования достоинств и недостатков каждого подхода.

Ключевые слова: строительные предприятия, оценка стоимости предприятия, доходный, рыночный, имущественный подходы.

Adamska Iryna. ANALYSIS OF APPROACHES AND METHODS OF VALUATION OF CONSTRUCTION ENTERPRISES

The article is devoted to the study of theoretical and practical approaches to the choice of methods for estimating the value of construction companies. The relevance of this study is due to the need to implement recognized new methods of determining the value of construction companies and forecasting their financial performance in order to function effectively. The peculiarities of the activity of the enterprises of the construction industry, which directly influence the formation of the value of construction products and, as a consequence, the value of the construction enterprise as a whole, are determined and described in detail. Emphasis is placed on the application of specific principles of value formation of objects in construction, such as: a combination of free and regulated prices; delimitation of powers of pricing entities; establishment of regulated prices for goods; state control over compliance with the current pricing procedure. To assess the value of construction companies used generally accepted in international and domestic practice approaches: income, market, property. However, their implementation requires taking into account the peculiarities of the construction industry and pricing in construction. The article describes these approaches, identifies the methods used within each of them. The author focuses on the peculiarities of the use of these approaches for enterprises in the construction industry, by analyzing the following characteristics: advantages and disadvantages of each approach; expediency of use; restrictions on use; time orientation of the method; basis for calculation; users of information about the results of the assessment. In the context of the analysis of advantages and disadvantages of the considered methodical approaches it is proved that for a choice of concrete methods of carrying out an estimation, it is necessary to consider the purpose of carrying out an estimation and features of the researched enterprise (branch in which it functions). The article substantiates that for the development and implementation of promising options for the development of financial and economic activities of the enterprise, it is necessary to begin the valuation with the use of methods of property approach.

Keywords: construction companies, enterprise valuation, income, market, property approach.

Постановка проблеми. Ефективне функціонування підприємств будівельної галузі вимагає впровадження визнаних новітніх методів визначення вартості будівельних підприємств та прогнозування їх фінансових показників. Підґрунтям використання цих методів стало коригування чинних та впровадження нових нормативно-правових актів, які регламентують питання оцінки суб'єктів господарювання, ціноутворення в галузі будівництва та формування

банку даних щодо вартості об'єктів на ринку нерухомості, вдосконалення питань формування та затвердження проектно-кошторисної документації та норм щодо витрат і використання ресурсів учасниками будівельного процесу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання аналізу та прогнозування діяльності підприємств будівельної галузі розкрито у працях багатьох вітчизняних та зарубіжних дослідників, серед яких:

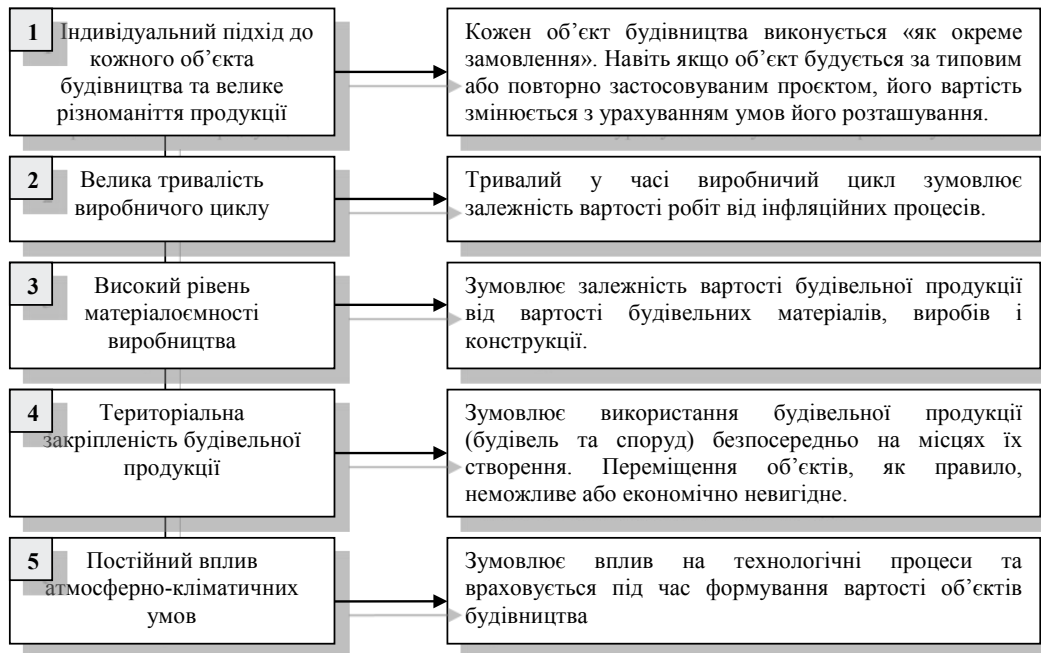


Рис. 1. Вплив особливостей будівельної галузі на вартість об'єктів будівництва

Джерело: сформовано автором на основі [1]



Рис. 2. Особливості використання дохідного підходу до оцінки вартості будівельного підприємства

Джерело: сформовано автором

П.В. Круш, С.В. Поліщук, Р.О. Костирко, Н.В. Тертична, В.О. Шевчук, В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, О.В. Нусінова, Л.С. Федевич, О.Б. Курило, А.В. Носов, О.А. Тагірова, М.Ю. Федотова, О.В. Новічкова, Т.Ф. Боряєва, Л.В. Кулікова, Н.А. Петрищенко, Н.В. Бібік, Ю.О. Чалий, Т. Момот, Д.Л. Левчинський, І.М. Малиш. Разом із тим багато питань щодо підходів до оцінки вартості підприємств будівельної галузі є актуальними, залишаються мало розкритими у науковій літературі та потребують подальших досліджень.

Метою статті є дослідження особливостей реалізації методів оцінки вартості підприємствами будівельної галузі, визначення проблемних питань та внесення пропозицій щодо вибору оптимальних методик.

Виклад матеріалу дослідження та його основні результати. У даному дослідженні акцентуємо увагу на особливостях реалізації існуючих підходів до оцінки вартості підприємств саме суб'єктами будівельної галузі. Розглянемо детальніше сутність даних підходів та методичних прийомів оцінки, які застосовуються в межах кожного з них, та з'ясуємо можливість їх застосування для будівельних підприємств. Для оцінки вартості будівельних підприємств пропонуються загальновідомі підходи: дохідний, ринковий, майновий. Однак їх реалізація потребує врахування особливостей діяльності підприємств будівельної галузі та ціноутворення у будівництві.

Процес визначення вартості об'єктів у будівництві, крім загальноприйнятих принципів формування вартості, вимагає врахування специфічних принципів, таких як:

- поєднання вільних і регульованих цін;
- розмежування повноважень суб'єктів ціноутворення з установлення та регулювання цін;
- установлення регульованих цін на товари (роботи, послуги) на рівні, що забезпечує суб'єктам господарювання покриття економічно обґрунтованих витрат і одержання достатнього для розширеного відтворення прибутку з урахуванням державних дотацій та інших заходів державної підтримки;
- державний контроль над дотриманням чинного порядку ціноутворення, установлених нормативів і регульованих цін [1].

Значний вплив на формування вартості продукції, робіт, послуг будівельних підприємств (які безпосередньо впливають на вартість підприємства) мають особливості будівельної галузі (рис. 1).

Дохідний підхід передбачає оцінку вартості підприємства на основі прогнозування майбутніх економічних вигід, що принесе підприємство в процесі його функціонування. У галузі будівництва дохідний підхід розглядається здебільшого з погляду покупця, інвестора й орієнтується на майбутні події (рис. 2). Методи дохідного підходу для оцінки суб'єктів господарювання у будівельній галузі використовуються,



Рис. 3. Використання ринкового підходу до оцінки вартості будівельного підприємства

Джерело: сформовано автором

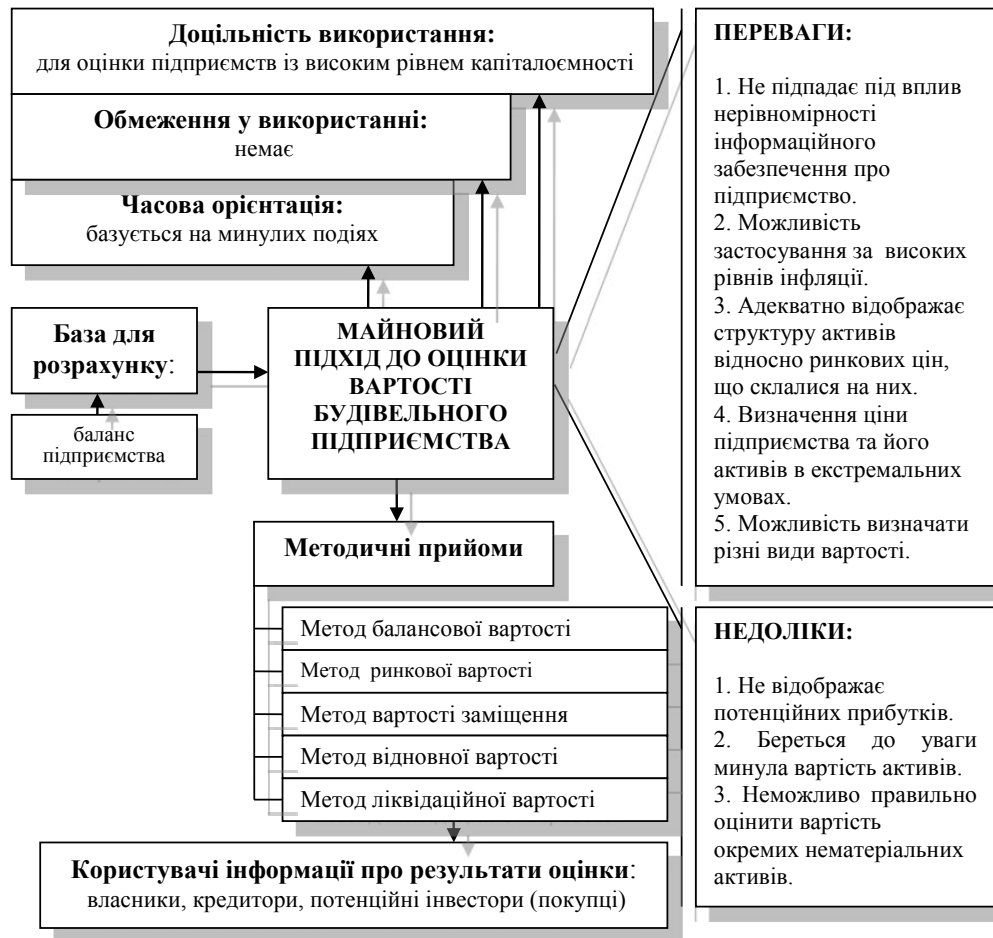


Рис. 4. Використання майнового підходу до оцінки вартості будівельного підприємства

Джерело: сформовано автором

якщо оцінка здійснюється з метою реалізації угод купівлі-продажу підприємства. Основна теза даного підходу – потенційний інвестор чи покупець не заплатить за підприємство більше, ніж поточна вартість майбутніх доходів від володіння підприємством. Методичні прийоми, що застосовуються в межах даного підходу, поділяються на статичні (метод капіталізації чистого доходу, метод капіталізації надлишкового доходу, метод капіталізації дивідендів) і динамічні (метод дисконтування грошового потоку).

Застосування методів дохідного підходу дає змогу визначити як максимальне, так і мінімальне значення вартості об'єкта оцінки, у межах яких учасники угоди визначають найбільш прийнятну ціну купівлі-продажу об'єкта.

Ринковий підхід застосовується для визначення вартості об'єкта оцінки шляхом аналізу і порівняння контрактних цін недавніх угод з ідентичними або аналогічними об'єктами будівництва на ефективно функціонуючому вільному ринку підрядних робіт (рис. 3).

Ефективно функціонуючим ринком слід уважати ринок, на якому існує конкуренція між виробниками будівельної продукції (підрядниками), а замовники приймають незалежні рішення виходячи зі своїх власних інтересів і доброї волі. Таким чином, ефективно функціонуючий ринок підрядних робіт передбачає рівновагу між попитом і пропозицією, а також відсутність зовнішніх чинників, здатних вплинути на ухвалення рішення як підрядником, так і замовником [1].

Ринковий підхід до оцінки будівельних підприємств варто застосовувати, коли оцінці підлягають суб'єкти господарювання, які здебільшого виготовляють «продукцію масового або серійного виробництва», як правило, це підприємства, котрі займаються виключно житловим будівництвом «під ключ» за типовими, повторно застосовуваними проектами.

Ґрунтується даний підхід на використанні методів: прямого порівняння; аналогового порівняння; спрямованих коригувань; статистичних (стохастичних) моделей; прямих техніко-економічних показників. З огляду на це, найважливішою умовою застосування методів ринкового підходу є наявність достатньої кількості достовірної інформації про контрактні ціни, умови фінансування, строки виконання робіт та іншої суттєвої інформації.

Майновий (витратний) підхід передбачає, що вартість підприємства визначається вартістю всіх його активів за вирахуванням зобов'язань (рис. 4).

Базою для розрахунку виступає баланс підприємства, при цьому кожен статтю треба оцінювати за ринковою вартістю для отримання достовірних результатів оцінки. Майновий підхід є найбільш поширеним у вітчизняній економіці, оскільки має тривалу історію використання порівняно з двома іншими підходами, що є доволі новими для української економіки. Варто зауважити, що майновий підхід був першим та основним у застосуванні методик оцінки для будівельної галузі на початковому етапі становлення ринку нерухомості в Україні.

Цей підхід є найбільш ефективним за таких обставин: 1) інформаційною базою вартості підприємства є бухгалтерська звітність; 2) достовірність оцінки вартості забезпечується можливістю використання різних методів оцінки вартості активів і пасивів; 3) можливість внесення коректувань у прогнозні розрахунки комплексної оцінки вартості підприємства, пов'язаних із технічними помилками та з необхідністю переоцінки активів і пасивів на рівень інфляції, темпи економічного зростання або фінансово-економічного потенціалу підприємства; 4) використання майнового підходу забезпечує рівність активів і пасивів, у результаті чого немає потреби у використанні методу «пробки» [2, с. 60].

У національному стандарті № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» рекомендується вибрати метод оцінки залежно від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозних) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягають визначенню [3].

Висновки. Оцінка вартості не є самоціллю, а інструментом вирішення конкретного завдання для системи управління підприємством. У контексті аналізу переваг та недоліків розглянутих методичних підходів уважаємо, що для вибору конкретних методик проведення оцінки необхідно зважати на мету проведення оцінки та особливості досліджуваного підприємства (галузі, в якій воно функціонує). На наше переконання, для розроблення та впровадження перспективних варіантів розвитку фінансово-господарської діяльності підприємства розпочинати оцінку вартості необхідно з використання методів майнового підходу. Саме зазначені методи дають змогу всебічно проаналізувати всі наявні активи та приймати конкретні рішення про їх збереження та вдосконалення з метою максимізації їхнього внеску у вартість підприємства чи їх виведення (продаж, ліквідацію і т. д.) для нівелювання їхнього негатив-

ного впливу на величину вартості. Отже, для прогнозування рівня дохідності необхідно мати уявлення про реальний стан підприємства на даний час. Для будівельних підприємств вибір того чи іншого підходу здійснюється з урахуванням таких особливостей: специфіки будівельної продукції, що виробляється; інтересів сторін, що беруть участь в угоді, ринкової кон'юнктури; складу відомостей і показників, що містяться в доступній інформації.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Концепція інтегрування системи ціноутворення держав – учасниць СНД і впровадження інноваційних методів визначення вартості будівництва на всіх стадіях інвестиційно-будівельного процесу. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_m67 (дата звернення: 03.05.2020).
2. Костирко Р.О., Тertyчна Н.В., Шевчук В.О. Комплексна оцінка вартості підприємства : монографія / за заг. ред. докт. екон. наук, академіка НАН України М.Г. Чумаченко. Луганськ : СНУ ім. В.Далія, 2007. 224 с.
3. Про затвердження НС № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова КМУ від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 23.04.2020).

REFERENCES:

1. Kontsepsiya intehruvannya systemy tsinoutvorennya derzhav-uchasnyts SND i vprovadzheniya innovatsiynykh metodiv vyznachennya vartosti budivnytstva na vsikh stadiyakh investytsiyno-budivelnoho protsesu. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997_m67 (accessed 03 May 2020).
2. Kostyrko R.O., Tertychna N.V., Shevchuk V.O. (2007). Kompleksna otsinka vartosti pidpryyemstva: monohrafiya [Complex assessment of the value of the enterprise: a monograph]. Luhansk: Vyd-vo SNU im. V. Dalya, 224 p. (in Ukrainian)
3. Pro zatverdzhennya NS №1 «Zahalni zasady otsinky mayna i maynovykh prav» postanova KМУ vid 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (accessed 23 April 2020).

*Стаття надійшла до редакції 07.05.2020.
The article was received 07 May 2020.*