

кредитування, ситуація в економіці, політична невизначеність, зростання цін на продукти – це список можна продовжити ще не одним чинником і всі вони впливають на ринок нерухомості негативно.

Підсумовуючи слід зауважити, що активізація ринку нерухомості є вкрай необхідною, оскільки без ринку нерухомості не може бути ринку взагалі, тому що і ринок праці, і ринок капіталу, і ринок товарів та послуг для свого існування повинні мати або орендувати необхідні їм приміщення.

Список використаних джерел:

1. Державна служба статистики України. Інвестиції та будівельна діяльність [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.
2. Комерційна нерухомість: що має попит на українському ринку [Електронний ресурс] // Портал безкоштовних оголошень та аналітичний центр DOM.RIA. – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <https://dom.ria.com/uk/news/kommercheskaya-nedvizhimost-chnopolzuetsya-sprosom-na-ukrainskom-ryn-192368.html>.
3. Стан формування ринку земель в Україні у 2018 році [Електронний ресурс] // Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. – 2019. – <https://land.gov.ua/info/stan-formuvannia-rynku-zemel-v-ukraini-u-2018-rotsi/>

Валерія Огородник, к.е.н., доц.

*Євген Першин, студент 2 курсу магістратури
ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород*

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ПІДПРИЄМСТВ

Оцінка вартості підприємства – складна задача, яка потребує відповідного економічного забезпечення: по-перше, необхідно ідентифікувати методи оцінки, по-друге, необхідно провести відповідні коригування вихідних даних і тільки після цього можна проводити оцінку.

Доведено, що оцінка вартості підприємства не є самоціллю, вона підкоряється вирішенню конкретного завдання, що спрямоване на досягнення цілей оцінки з боку різних господарюючих суб'єктів.

Для визначення вартості підприємства (бізнесу) оцінювачі застосовують спеціальні прийоми і способи розрахунку, які отримали назву методів (підходів) оцінки. Кожний метод оцінки припускає попередній аналіз певної інформаційної бази і відповідний алгоритм розрахунку. Всі методи оцінки дозволяють визначити вартість бізнесу на конкретну дату, і всі методи є ринковими оскільки враховують ринкову кон'юнктуру, ринкові очікування інвесторів, ринкові ризики, зв'язані з оцінюваним бізнесом, що склалася, і передбачувану «реакцію» ринку при операціях купівлі-продажу з оцінюваним об'єктом.

Проблеми, пов'язані з оцінкою вартості підприємства, виникають при різних обставинах. Наприклад, необхідність оцінки підприємств потрібно при проведенні таких операцій, як придбання участі в капіталі, злиття компаній, поглинання, цесія, купівлі/продажу і т.д..

Нагадаємо, що вартість підприємства визначається його положенням серед конкурентів, якістю продукції, що випускається, ефективністю виробничих технологій, компетенцією персоналу, якістю управління. Саме ці характеристики заведено аналізувати перш, ніж намагатися дати їм оцінку.

Будь-яке підприємство має свою специфіку, що не може не позначатися на його оцінці. Наявні методи далекі від досконалості, і їх застосування завжди викликає труднощі. Прийнятним можна визнати той метод, параметри якого можуть бути, завдяки наявній інформації, визначені і який може бути одночасно пристосований як до особливостей підприємства, так і до контексту його оцінки. Практично всі методи, призначені для визначення загальної вартості підприємства, відрізняються тим, яке значення вони приділяють трьом величинам: чистим активам, величині доходу, величині обороту.

Останнім часом досить детально вивчається питання оцінки вартості підприємницької діяльності вченими різних наукових шкіл та країн. Проте, очевидною є проблема відсутності комплексного збалансованого підходу до оцінки вартості підприємств. Привертає увагу той факт, що в Україні законодавчо закріплене застосування дохідного, витратного і порівняльного підходів, кожен з яких дає оцінку вартості бізнесу на основі теперішніх даних, водночас жоден з них фактично не враховує показники інших часових вимірів, зокрема прогнозування можливого зростання або спаду діяльності, попередні досягнення компанії.

Таким чином, те, що пропонує оцінювачу теорія і напрацювала практика, дуже відносна річ: і можна зробити висновок, що у всіх випадках оцінка підприємства як складної організації, що реалізує безліч проектів, не може бути дана з точністю до копійки.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.
2. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»» від 10.09.2003 № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
3. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»» від 29.11.2006 № 1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>.