

	<b>ECONOMIES' HORIZONS</b> <b>Економічні горизонти</b> DOI: <a href="https://doi.org/10.31499/2616-5236">doi.org/10.31499/2616-5236</a> Homepage: <a href="http://eh.udpu.edu.ua">http://eh.udpu.edu.ua</a>		ISSN <b>2522-9273</b> (print) <b>2616-5236</b> (online)
---	--	---	---

UDC: 658.14

DOI: 10.31499/2616-5236.3(21).2022.264269

*Harkusha S. A., PhD in Economics, associate professor;  
Associate professor of the Department of Accounting and Taxation of the Sumy  
National Agrarian University;*

## ПОНЯТТЯ ТА ОЦІНКА ЦІЛІСНИХ МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ THE CONCEPT AND EVALUATION OF COMPREHENSIVE PROPERTY COMPLEXES

***Анотація.** Метою статті є визначити поняття цілісних майнових комплексів і їх оцінка. Для вивчення цього постали завдання визначити, що відноситься до цілісних майнових комплексів в практичній діяльності та визначити переваги і недоліки застосування підходів до оцінки цілісних майнових комплексів. Зроблено висновок, що до цілісних майнових комплексів відносять: основні засоби підприємства, що здатні виробляти кінцевий продукт (земля, споруди, будівлі, обладнання, малоцінні необоротні активи); реальний бізнес з включенням до нього дебіторської й кредиторської заборгованості, але без існуючих зобов'язань, оборотних активів. Досліджено основні підходи до оцінки цілісних майнових комплексів. Зроблено висновок, що проводити оцінку цілісного майнового комплексу доцільно врахувавши всі переваги і недоліки до підходів їх проведення.*

***Abstract.** The assessment of integral property complexes is a significant methodological technique in accounting. With its help the value measurement and generalization of the financial and economic activity of the enterprise is carried out.*

*The purpose of the article is to define the concept of integral property complexes and their assessment. The task was to determine what refers to integral property complexes in practical activity and to determine the advantages and disadvantages of applying approaches to the assessment of integral property complexes.*

*Integrated property complexes are enterprises, as well as their structural subdivisions (shops, factories, districts, etc.), which can be separated in the established order into independent objects with subsequent preparation of the appropriate balance sheet and can be registered as independent entities of economic*

*activity. Practically, integral property complexes include: the main assets of the enterprise capable of producing the final product (land, facilities, buildings, equipment, low-value non-current assets); real business with the inclusion of receivables and payables, but without existing obligations, current assets. The advantages and disadvantages of approaches to the assessment of integral property complexes are determined. It is concluded, that regardless of which approach is chosen as the main one, the result should be the same. In practice, this is hardly possible. The market is far from perfect models, the competition is imperfect, and the number of indicators at the base of the formulas is too large. Therefore, different approaches are likely to show different results. You need to choose the one, that best suits the parameters of a particular enterprise. In addition, the option model is widely used, it assumes, that the value of the enterprise can be a variable that directly depends on external factors.*

**Keywords:** *assessment, integral property complex, enterprise, information, business, value, property, market relations*

**Ключові слова:** *оцінка, цілісний майновий комплекс, підприємство, інформація, бізнес, вартість, майно, ринкові відносини*

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** Оцінка цілісних майнових комплексів є вагомим методологічним прийомом в бухгалтерському обліку. За допомогою її відбувається вартісне вимірювання та узагальнення фінансово-господарської діяльності підприємства. Відповідно до цього, можна визначити рівень економічної ефективності прийнятих управлінських рішень інвестування коштів у довгострокові або поточні активи. Тим самим, правильність обраного напрямку оцінки може вплинути на послідуочу діяльність підприємства та його життєздатність і ліквідність.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний внесок у розвиток теоретичних, методичних,

методологічних та прикладних аспектів оцінки цілісних майнових комплексів зробили Волчек Р.М., Коваль І.Ф., Кириченко Г.В., Міокова Г.І. та ін.

Комплексним критерієм сталого розвитку підприємства є його вартість, оскільки вона відображає сукупну характеристику фінансових показників діяльності підприємства та забезпечує інтереси різних учасників ринкових відносин. Тому вартісна оцінка підприємства повинна стати важливим інструментом управління власністю. Зосередження на пошуку можливостей ефективного функціонування підприємства зумовлює необхідність формування якісної системи інформаційного забезпечення прийняття управлінських рішень у сфері вибору методів оцінки вартості

підприємства та альтернатив фінансових прогнозів його розвитку [4].

Кириченко Г.В. зазначає, що оцінка вартості підприємства стає неодмінним інструментом ефективного ведення підприємницької діяльності, основним параметром, що характеризує економічний потенціал суб'єкта господарювання, адже динаміка зміни вартості є важливим показником якості управління. Нові виклики, що постали перед Україною, в контексті необхідності зміни умов управління, надають важливості питанню зростання вартості підприємства. Це необхідно для досягнення ефективної діяльності підприємств, зокрема автотранспортних, оскільки процеси, які відбуваються на ринку перевезень, демонструють свою недосконалість [2].

Деякі автори оцінку підприємства ототожнюють з оцінкою бізнесу. Так, Коваль І.Ф. вказує, що оцінка бізнесу дуже відповідальний і трудомісткий процес. Оцінка може переслідувати різні цілі: підвищення ефективності управління виробництвом; розробка бізнес-плану; реструктуризація підприємства (ліквідація, злиття, розділення та інше); визначення поточної ринкової вартості підприємства в разі його часткової або повної купівлі або продажу; при покупці акцій у акціонерів; визначенні кредитоспроможності

підприємства. Вона проводиться для того, щоб придбати або продати виробництво на найбільш вигідних умовах; коли необхідно мати чітке уявлення про вартість як своїх активів, так і активів контрагентів, мати реальну і достовірну інформацію про можливі терміни окупності підприємства, про розмір річного доходу, перспективи розвитку на ринку товарів і послуг; мати компетентну інформацію про вартість підприємства; для зниження фінансового ризику при наданні кредиту [3, с. 666].

В свою чергу Волчек Р.М. зазначає на те, що оскільки технології оцінювання вартості підприємства значною мірою не пристосовані до вітчизняної практики господарювання, то оцінювач може користуватись будь-якими загально визнаними західними методиками оцінювання. Правильність розрахунків буде залежати лише від того, наскільки вдало він зможе їх обґрунтувати. Методичні підходи до оцінювання вартості підприємств застосовуються лише на рівні великого бізнесу або на підприємствах, які створені із залученням іноземного капіталу. На рині малого та середнього бізнесу зазвичай застосовується підхід, за яким передбачається окупність вкладених інвестицій протягом 3–5 років. Така простота у виявленні доцільності або недоцільності здійснення інвестування зумовлена

тим, що досі український бізнес не є прозорим [1]

**Формулювання мети статті (постановка завдання).** Метою статті є визначити поняття цілісних майнових комплексів і їх оцінка. Для вивчення цього поставили завдання визначити, що відноситься до цілісних майнових комплексів в практичній діяльності та визначити переваги і недоліки застосування підходів до оцінки цілісних майнових комплексів.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В розумінні Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», до об'єктів оцінки у формі цілісного майнового комплексу відносять об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність.

Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності [5].

Практично до цілісних майнових комплексів відносять:

- основні засоби підприємства, що здатні виробляти кінцевий продукт (земля, споруди,

будівлі, обладнання, малоцінні необоротні активи);

- реальний бізнес з включенням до нього дебіторської й кредиторської заборгованості, але без існуючих зобов'язань, оборотних активів.

Основною метою проведення оцінки бізнесу (підприємства) є визначення його ринкової вартості на дату оцінки. Крім ринкової вартості можуть визначатися вартість ліквідації, інвестиційна і ліквідаційна вартість [7].

Підприємство – це майновий комплекс, що використовується в процесі підприємницької діяльності. Підприємство, як майновий комплекс, включає в себе всі види майна, які використовуються в його діяльності: нерухомість, земельні ділянки, обладнання, сировина і матеріали, нематеріальні активи, готову продукцію та ін.

Оцінка вартості майнового комплексу вважається найбільш багатоплановим та повноцінним видом оціночних робіт у галузі оцінки бізнесу та оцінки підприємств. Оцінка вартості майнового комплексу дозволяє розрахувати вартість комплексу майнових прав юридичної особи на об'єкти, які перебувають на балансі підприємства, що оцінюється. У процесі незалежної експертизи майновий комплекс може розглядатися як сукупність об'єктів, що перебувають у власності підприємства, або як об'єкт прав юридичної особи.

Оцінка цілісного майнового комплексу – складний, багатоплановий, широко спеціалізований процес, у якому, зазвичай, задіяні оцінювачі з різних галузей. Цілісними майновими комплексами є підприємства та їх структурні підрозділи такі як цех, виробництво, ділянка тощо, які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу та можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Оцінка цілісного майнового комплексу це тривалий та трудомісткий процес. При виконанні робіт з оцінки такого об'єкта оцінювач дотримується наступної послідовності в оцінці:

1. Аналіз та вивчення всіх частин майнового комплексу. На цьому етапі експерт вивчає документи щодо оцінюваних прав, технічні документи для того, щоб визначити якісні та кількісні характеристики кожної частини майнового комплексу, проводить огляд об'єкта зі складанням акту огляду, де записуються основні характеристики об'єктів.

2. Для проведення якісної оцінки та дотримання вимог законодавства в оціночній діяльності оцінювач проводить аналіз найбільш ефективного використання майнового комплексу як в цілому так і кожної його частини

окремо. Це потрібно для того, щоб виявити максимально-ефективне та вигідне використання об'єкта оцінки, яке б не суперечило юридичній складовій (було законодавчо дозволено).

3. Наступний етап – це аналіз ринку у сегменті об'єкта оцінки. На підставі аналізу найбільш ефективного використання майнового комплексу, що оцінюється, фахівець визначає до якого сегменту ринку відноситься дане майно. Далі проводиться аналіз ринку об'єкта оцінки. Цей етап оцінки дуже важливий, оскільки у процесі визначаються ціноутворюючі параметри для об'єкта оцінки, визначаються тенденції розвитку, аналізується попит і пропозиція.

4. Далі вибираються підходи та методи, які можуть бути використані при оцінці ринкової вартості майнового комплексу. Оскільки щодо ринкової вартості такого об'єкта, оцінка проводиться кожної частини майнового комплексу, то в процесі оцінки кожної його частини можуть бути обрані свої підходи і методи оцінки, які підходять тільки в даному випадку.

5. Розрахунок ринкової вартості майнового комплексу – узгодження отриманих результатів у межах різних підходів та методів.

У будь-якому разі оцінка цілісного майнового комплексу та

його частин розглядається з позиції застосування трьох підходів:

1) майновий підхід – заснований на принципі заміщення, який передбачає, що обізнаний інвестор ніколи не заплатить за об'єкт більше, ніж вартість відтворення аналогічного об'єкта однакової корисності;

2) порівняльний підхід – заснований на припущенні, що вартість майна дорівнює тій величині, за яку можна придбати аналогічне підприємство з аналогічною корисністю та цінністю за умови нормально розвиненого ринку;

3) дохідний підхід до оцінки – ґрунтується на принципі, що вартість промислового підприємства безпосередньо пов'язана з поточною вартістю всіх майбутніх чистих доходів, які принесе продукція.

Майновий підхід застосовується для визначення ринкової вартості цілісного майнового комплексу у разі, коли саме зазначений підхід відбиває типову логіку потенційних покупців, яка ґрунтується на усталеній практиці, зокрема під час оцінки цілісного майнового комплексу, ринкова вартість якого визначається поточною вартістю ймовірного результату ліквідації зазначеного майнового комплексу [6].

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки методами майнового підходу, фахівцю

необхідно мати інформація про технічні та кількісні характеристики будівель, що оцінюються. Для визначення відновлювальної вартості (або вартості заміщення) необхідно врахувати всі витрати, які можуть бути понесені в результаті нового будівництва, включаючи прямі та непрямі витрати. До прямих витрат зазвичай відносять:

- вартість будівельних матеріалів, виробів та обладнання;
- вартість експлуатації будівельних машин та механізмів;
- основну заробітну плату будівельних робітників;
- вартість тимчасових будівель, споруд та інженерних мереж;
- прибуток та накладні витрати підрядника.

Непрямі витрати – витрати, супутні, але не пов'язані безпосередньо з будівництвом. Непрямі витрати зазвичай включають:

- витрати на підготовку території будівництва;
- витрати на проектні та розвідувальні роботи;
- інші витрати та роботи;
- інші види непрямих витрат.

Для визначення зносу оцінювач використовує спеціалізовані довідники та нормативи, статистичні формули та аналіз ринку. Це пов'язано з тим, що поняття зносу в розумінні оцінки – це зменшення вартості об'єкта нерухомості, обумовлене різними причинами. Загальний накопичений знос включає:

- фізичний знос – зміна фізичних властивостей, спричинена експлуатаційними факторами та природним впливом;

- функціональний (моральний) знос – об'єкт не відповідає сучасним вимогам та стандартам з погляду функціональної корисності;

- зовнішній знос – негативний вплив довкілля на об'єкт нерухомості.

При оцінці майнового комплексу оцінювач повинен враховувати всі види зносів.

Дохідний підхід до проведення оцінки цілісного майнового комплексу ґрунтується на застосуванні оціночних процедур переведення очікуваних доходів (чистих грошових потоків або дивідендів) у вартість цілісного майнового комплексу. Оцінка цілісного майнового комплексу проводиться з урахуванням поточного фінансового стану підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється, та прогнозних показників діяльності такого майнового комплексу. Основним методом дохідного підходу, що застосовується для проведення оцінки цілісних майнових комплексів, є метод дисконтування грошового потоку [6].

Загальним для методів порівняльного підходу є етап формування переліку подібних цілісних майнових комплексів, що

використовуватимуться як об'єкти порівняння, та збирання інформації про них. Перелік подібних цілісних майнових комплексів формується з урахуванням таких критеріїв, як належність цілісного майнового комплексу (підприємства) певній галузі, його розмір, одно- або багатопродуктовість бізнесу, ринки збуту продукції (товарів, робіт, послуг), структура активів та інвестованого капіталу, місцезнаходження та інших суттєвих критеріїв [6].

Всі три підходи тісно пов'язані, і для того, щоб якісно та професійно оцінити цілісний майновий комплекс фахівцям слід всі застосовувати, оскільки кожен з них враховує різні фактори, що впливають на підсумкову величину вартості об'єкта. Теоретично, аналіз цих факторів окремо та в сукупності допоможе найбільш об'єктивно та точно визначити вартість об'єкта. Однак, дані підходи мають як переваги та недоліки при їх застосуванні (табл. 1). Незалежно від того, який підхід обраний як основний, результат має бути однаковим. На практиці таке навряд чи можливо. Ринок далекий від ідеальних моделей, конкуренція недосконала, а кількість показників у основі формул занадто велика. Тому різні підходи, швидше за все, покажуть різні результати. Вибирати потрібно той, який переважно підходить до параметрів конкретного підприємства.



Таблиця 1 – Переваги та недоліки підходів до оцінки цілісних майнових комплексів

Підхід до оцінки	Переваги	Недоліки
Майновий	Найбільш надійний метод в оцінці нових об'єктів. Привабливий для підприємців, які орієнтуються на будівництво, а не купівлю готового об'єкта	Майно не завжди еквівалентне ринковій вартості об'єктів. Важко розрахувати вартість відтворення застарілих будівель. При розрахунках не беруть до уваги перспективи розвитку підприємства. Методи майнового підходу складні застосування на практиці
Дохідний	Враховує інвестиційні очікування та економічне старіння підприємства. Дозволяє оцінити майбутні доходи з урахуванням ситуації на ринку	В основі прогнозування, а не чіткі факти. Можливі помилки в розрахунку ставки дисконту через неповноту даних та відсутність стабільності в економіці
Порівняльний	Заснований на достовірній інформації, що відображає реальні результати роботи підприємства. Показує величину попиту та пропозиції на конкретний об'єкт з урахуванням ринкової ситуації	Розрахунок ґрунтується на ретроспективі. Потенціал підприємства не враховується. Розрахунки трудомісткі з великою кількістю коригувань. Методи ефективні лише за наявності великої фінансової інформації щодо конкретного підприємства та його аналогів

Крім того, широке застосування знаходить опціонна модель, вона припускає, що вартість підприємства може бути величиною змінної, яка безпосередньо залежить від зовнішніх факторів.

**Висновки.** Отже, на практиці, до цілісних майнових комплексів можна віднести: основні засоби підприємства що здатні виробляти кінцевий продукт (земля, споруди, будівлі, обладнання, малоцінні необоротні активи); реальний бізнес з включенням до нього дебіторської

й кредиторської заборгованості, але без існуючих зобов'язань, оборотних активів.

Проводити оцінку цілісного майнового комплексу доцільно врахувавши всі переваги і недоліки до підходів їх проведення. Тому що різні підходи можуть показати різні результати.

Що стосується обмежень дослідження, слід визнати, що дослідження було зосереджено виключно на понятті та оцінці цілісних майнових комплексів.



### References

- Matkovskiy, S. O., Havuka, I. S., & Synytskyi, O. M. (2010). Otsinka rezerviv zrostantia prybutkovosti ahrarnykh pidpriumstv Lvivskoi oblasti. URL: [http://194.44.12.92:8080/jspui/bitstream/123456789/760/1/48-1\\_32010\(50\)\\_Matkovskiy\\_Gavuha.pdf](http://194.44.12.92:8080/jspui/bitstream/123456789/760/1/48-1_32010(50)_Matkovskiy_Gavuha.pdf) [in Ukrainian].
- Sava, A., & Zavytii, O. (2013). Otsinka ekonomichnoi efektyvnosti diialnosti silskohospodarskykh pidpriumstv. *Instytut bukhhalterskoho obliku, kontrol ta analiz v umovakh hlobalizatsii*, (1), 93-97. URL: <http://ibo.wunu.edu.ua/index.php/ibo/article/viewFile/34/34> [in Ukrainian].
- Honcharuk, I. V., Starosud, V. I., & Mulyk, T. O. (2018). Finansovi rezultaty silskohospodarskykh pidpriumstv: mekhanizm formuvannia ta analitychna otsinka (na prykladi Yaltushkivskoi doslidno-selektsiinoi stantsii IBK I TsB NAAN Ukrainy). *Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky*, (3), 18-34. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=uk&user=zHcn\\_JQAAAAJ&citation\\_for\\_view=zHcn\\_JQAAAAJ:5awf1xo2G04C](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=zHcn_JQAAAAJ&citation_for_view=zHcn_JQAAAAJ:5awf1xo2G04C) [in Ukrainian].
- Samaichuk, S. I. (2019). Metodichni zasady udoskonalennia ekonomichnoho analizu diialnosti silskohospodarskykh pidpriumstv. *Ahrosvit*, (7), 55–59. DOI: 10.32702/2306-6792.2019.7.55 [in Ukrainian].
- Podolianchuk O.A., & Tomashuk I.V. (2020). Formuvannia finansovykh rezultativ diialnosti silskohospodarskykh pidpriumstv Vinnytskoi oblasti. *The Scientific Heritage*, (47-7), 63-73. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formuvannya-finansovih-rezultativ-diyalnosti-silskogospodarskih-pidpriumstv-vinnitskoyi-oblasti> [in Ukrainian].
- Miroshnychenko O.Yu., Korkonos Yu.V. (2014). Mekhanizm upravlinnia prybutkom vitchyznianykh pidpriumstv. *Biznes Inform*, (5), 280-285. [in Ukrainian].
- Ofitsiyni sait Holovnoho upravlinnia statystyky u Zhytomyrskii oblasti. URL: <http://www.zt.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian].
- Kuzovkin E. Ahrarni vidnosyny pid chas viiny: yak derzhava dopomahaie ahrariiam z rehioniv, shcho postrazhdaly vid voienykh dii. Yurydychna hazeta On-lain. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/agrarni-vidnosini-pid-chas-viyni-yak-derzhava-dopomagae-agrariyam-z-regioniv-shcho-postrazhdali-vid-.html> [in Ukrainian].

### How to Cite:

Harkusha, S. A. (2022). THE CONCEPT AND EVALUATION OF COMPREHENSIVE PROPERTY COMPLEXES. *Economies' Horizons*, (3(21)). [https://doi.org/10.31499/2616-5236.3\(21\).2022.264269](https://doi.org/10.31499/2616-5236.3(21).2022.264269)