

## СИСТЕМАТИЗАЦІЯ ПІДХОДІВ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ВИДІВ ВАРТОСТІ МАЙНА ТА ЇХ МІСЦЕ У СТРАТЕГІЧНОМУ МЕНЕДЖМЕНТІ ПІДПРИЄМСТВА

© Калиніченко Ю.В., 2011

Досліджено у прикладному аспекті теорію вартості, теорію оцінювання вартості, теорію проведення оцінювання. Визначено роль оцінювання у системі стратегічного менеджменту. Систематизовано підходи до визначення видів вартості майна за джерелом походження та сферою застосування. Запропоновано доповнення до переліку видів вартості, наведене у Національному стандарті № 1.

**Ключові слова:** теорія вартості, теорія оцінювання вартості, теорія проведення оцінювання, стратегічний менеджмент, види вартості майна.

J.V. Kalynichenko

Lviv Polytechnic National University

## THE SYSTEMATIZATION OF APPROACHES TO DETERMINATION OF TYPES OF PROPERTY VALUE AND THEIR PLACE IS IN STRATEGIC MANAGEMENT OF ENTERPRISE

The value theory, the valuation theory, the appraisal theory are explored in the applied aspect. The role of valuation is certain in the system of strategic management. The approaches to determination of types of property value after the source of origin and application domain are systematized. The addition to the list of types of value, resulted in the National standard № 1, is offered.

**Key words:** the value theory, the valuation theory, the appraisal theory, the strategic management, the types of property value.

**Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** Процес інтеграції української економіки у світову ринкову систему відбувається як у матеріальній сфері, так і у сфері корпоративного управління. Вітчизняний менеджмент усе частіше використовує вартісні оцінки пропонованих стратегій. Зокрема, у процесі реструктуризації у підприємств з'являється нова можливість придбання активів, які будуть приносити їм більший дохід, ніж попереднім власникам. У системі стратегічного менеджменту підсумковим критерієм наслідків впливу на діяльність підприємства того чи іншого управлінського рішення є вартість підприємства (бізнесу) або окремих його активів. Дослідження методичних підходів до оцінювання майна підприємства у системі стратегічного менеджменту доцільно ґрунтувати на категорійному апараті видів вартості, які використовуються для оцінювання підприємств, їх матеріальних і нематеріальних активів, капіталу, цінних паперів. Такий підхід дасть змогу якнайповніше охопити різноманітні аспекти управління вартістю, за допомогою сучасного економічного інструментарію, що відповідає складності категорії “вартість нерухомого майна підприємств”.

**Мета роботи** – систематизувати підходи до визначення видів вартості майна за джерелом походження та сферою застосування та визначити їхнє місце у стратегічному менеджменті підприємства.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Визначення вартості майна підприємства безпосередньо пов'язане з конкретними менеджерськими рішеннями. У цьому контексті можна погодитись з думкою Річарда Раткліфа, що принциповою метою будь-якої розрахункової оцінки вартості є прийняття рішення, необхідного для вирішення тієї чи іншої проблеми [1]. У. Раткліф виходив з фундаментальної тези, що оцінювання – це економічний аналіз, і стверджував, що роль оцінювача полягає не лише у пасивному відображенні ринкових даних та інформації (англ. – *valuation*), оцінювач одночасно повинен стати консультантом замовника у процесі прийняття інвестиційних та інших менеджерських рішень щодо ціноутворення майна (англ. – *appraisal*).

Проте вимогами чинного законодавства регламентовано, що звіт про оцінку майна повинен містити мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки (комплексу методичних підходів, методів та оцінкових процедур, що відповідають певному виду вартості майна) [2]. Як наслідок, оцінювачі зосереджуються на отриманні розрахункової величини певного виду вартості (меті оцінювання), а не на менеджерських рішеннях, які необхідно прийняти в процесі або за результатами оцінювання (функції оцінювання).

З метою аналізу визначення видів вартості необхідно дослідити три концепції: теорію вартості (англ. – *value theory*), теорію оцінювання вартості (англ. – *valuation theory*), теорію проведення оцінювання (англ. – *appraisal theory*).

У теорії вартості розглядаються основа і джерела цінності (вартості) активів та пояснюється, чому нерухомість має економічну цінність [3]. Відзначимо, що трактування терміна “вартість”, пояснення походження економічної, політичної і соціальної цінності об’єктів істотно відрізняється у концепціях різних шкіл економічної думки і дотепер є предметом гострих дискусій. У цій роботі поняття вартості досліджується у прикладному аспекті, визначеному категоріальним апаратом оцінювання.

У першій половині XIX ст. послідовники класичної економічної школи зробили спробу відшукати економічну основу вартості в обміні товарів і послуг, яка не залежала б від цінності цих товарів для конкретного споживача. На думку А. Сміта [4] та Д. Рікардо [5], такою основою слугували витрати виробництва. К. Маркс зробив спробу привести різноманітні витрати до найменшого спільного знаменника, зробивши припущення, що вартість в обміні визначається суспільно необхідним робочим часом, уречевленим у певних благах. Одночасно він дійшов висновку, що споживча вартість (вартість використання або цінність) не є тим параметром, який визначає вартість в обміні [6].

На противагу класичній економічній думці маржиналісти, зокрема В. Джевонс, К. Менгер, Ф. Візер, С. Бем-Баверк, Л. Вальрас, М. Туган-Барановський, аргументували, що корисність є визначальним чинником ринкового ціноутворення. Згідно з теорією граничної (маржинальної) корисності, вартість товару визначається його граничною корисністю, тобто тією цінністю товару, яку споживач надає останній одиниці товару, споживання якої задовольняє його найменш вимогливу потребу у цьому товарі. Теорія граничної корисності основою вартості (цінності) вважає не об’єктивні чинники її утворення (виробництво товарів), а суб’єктивний чинник — корисність, який надає благові споживач [7]. Пропозиція виробника продукту залежить від співвідношення граничної виручки і граничних витрат.

Вихід праці англійського математика та економіста А. Маршалла “Принципи економічної науки” [8] став переламним моментом в історії економічної думки. Можна зробити припущення, що довготривалий вплив цієї роботи пов’язаний з компромісним об’єднанням у теорії ціни, розробленій А. Маршаллом, поглядів представників класичної економічної школи і представників маржиналістського напрямку. У неокласичному синтезі, започаткованому А. Маршаллом, ціна являє собою симбіоз витрат виробництва, граничної корисності, попиту і пропозиції. У межах маршалліанського аналізу, чинник граничної корисності і чинник граничних витрат мають однаковий вплив на вартість в обміні. “Ми могли б з рівним ступенем правомірності сперечатися з

того приводу, чи регулюється вартість корисністю або витратами виробництва, як і про те, чи розрізає шматок паперу верхнє або нижнє лезо ножиць” [8, Т.2, с. 31, 32]. Вагомою заслугою лідера Кембриджської школи є створення на основі закономірностей формування попиту і позиції паралельно з теорією вартості розгорнутої теорії ціни. За результатами теоретичного аналізу “ціни попиту” (яка визначається граничною корисністю) і “ціни пропозиції” (яка визначається граничними витратами виробництва) А. Маршалл дає визначення “ціни рівноваги” як точки перетину кривих попиту і пропозиції [8, Т.2, с. 28]. Окремо можна відзначити, що, власне, А. Мершалл вперше врахував чинник часу. Зокрема, у короткотривалому часовому проміжку пропозиція не встигає за коливаннями попиту, і попит стає визначальним ціноутворювальним чинником. У довгостроковій перспективі пріоритетна роль як фактор створення вартості переходить до пропозиції і пов’язаних з нею витрат виробництва. На думку М. Блауга, у результаті поділу ринкового періоду на короткостроковий і довгостроковий “...виникла загальна структура, в якій знайшлося місце усім попереднім теоріям цінності...” [9, с. 390]. Додатково зауважимо, що робота А. Маршалла зробила вагомий внесок у дослідження теорії відсотка, прибутку і ренти. Зокрема, теорію відсотка учений досліджує з точки зору попиту і пропозиції капіталу. Ставка відсотка з боку пропозиції капіталу залежить від надання переваги поточним благам над майбутніми, а з боку попиту на капітал – від його продуктивності [8, Т. 3, 351 с.]. Враховуючи вищенаведене, можна погодитись з думкою Т. Гріссом, що А. Маршалл “...заклав основу усіх трьох підходів до оцінювання вартості...” і започаткував виділення з теорії вартості теорію оцінювання [10, с. 21].

Теорія оцінювання досліджує різноманітні методи отримання розрахункових значень вартості. “... З початку 1930-х рр. техніки (методики) оцінки були в центрі уваги практиків оцінки і наукових дослідників в області оцінки... З початку 1950-х рр. сучасні економісти скерували усі зусилля, які попередньо були зосереджені в області теорії вартості, в русло побудови моделей визначення цін...” [10, с. 21]. Проте у теорії оцінювання чітко розмежовуються поняття “вартість” і “ціна”, оскільки на думку багатьох учених, зокрема Д. Фрідмана та Н. Ордуєя [11], А. Дамодарана [12], ціни на майно відповідають їх вартості лише на високоефективному ринку, оскільки сплачена ціна – це точка перетину попиту і пропозиції. Вітчизняний майновий ринок не є високоефективним: попит і пропозиція не перебувають у рівновазі, потенційні користувачі можуть бути неправильно проінформовані, а діяльність виробників може бути неефективною. Ці та інші чинники призводять до того, що ціни на майно не збігаються з його вартістю, а також показники вартості, розраховані за допомогою різних підходів, мають різні числові значення. За результатами дослідження наукових і літературних джерел з теорії оцінювання майна та практичного досвіду можна зробити висновок, що сутність відмінності між поняттями “ціна” і “вартість” найповніше розкрито у Міжнародних стандартах оцінки, а саме: “...вартість – це не факт, а оцінка найімовірнішої ціни, що буде сплачена за товари або послуги, що пропонуються для продажу у визначений момент часу...” [13, с. 365], а “...ціна – це сума грошей, яка була запитана, запропонована або сплачена за об’єкт...” [13, с. 422]. У цьому контексті можна погодитись з Т. Уестом і Д. Джонсом, що остаточна, узгоджена ціна підприємства завжди відображає дві прості істини: “...Покупець купує майбутнє компанії, проте платить за її минуле. В кінцевому рахунку, остаточну ціну компанії завжди визначає покупець, а продавець може лише погодитися з запропонованою ціною...” [14, с. 356]. Отже, остаточне значення вартості оцінюваного майна підприємства завжди відображає очікування покупців або інвесторів щодо його майбутньої ефективності, а ціна – це факт, що вже відбувся. Цей факт унеможливує у системі стратегічного менеджменту об’єднати через критерії прийняття управлінських рішень різні концепції вартостей, а саме: “...пов’язати ціни угод (концепцію, доречну для вимірювання у короткостроковому періоді), інвестиційну вартість (концепцію, доречну для середньострокового періоду) і довгострокову природну (нормальну) ціну відповідно з порівняльним підходом, аналізом дисконтованих грошових потоків і витратним підходом. До цього часу зберігається стійке переконання, що ці підходи призводять до одних і тих самих значень вартості...” [10, с. 22]. У цьому контексті Т. Гріссом пропонує визначитись з предметом теорії проведення оцінювання, яка, на його думку, “...являє собою логічний формат, за допомогою якого теорія оцінювання вартості

узгоджується з теорією вартості у тому ступені, у якому вони відносяться до визначеного об'єкта майна (землі) у цей період часу..." [10, с. 22]. Порядок проведення досліджень у теорії проведення оцінювання, побудованій на логіці наукового методу, такий:

1. Виявлення проблеми.
2. Формулювання гіпотези.
3. Збір у класифікації даних.
4. Вибір методу аналізу.
5. Формулювання висновків і рекомендацій.

У теорії оцінювання вартості досліджуються лише методики отримання розрахункових значень вартості, а не процес оцінювання загалом. Теорія вартості є елементом гіпотези, що формулюється. Проте у звіті про оцінку майна необхідно логічно пов'язати проблему та способи її вирішення з методиками розрахунку вартості. З огляду на цей факт, можна зробити висновок, що предметом теорії проведення оцінювання, яка становить основу оцінного аналізу, є логічні відношення між джерелами вартості і розрахунковою величиною цієї вартості.

Вагомий внесок у теорію проведення оцінювання зробили П. Венд та Р. Раткліф.

П. Венд у процесі дослідження трьох підходів до визначення вартості дійшов висновку, що відсутність підстав для твердження про рівність розрахункових значень вартості, отримана шляхом застосування різних методичних підходів. Сутність позиції П. Венда полягає у тому, що ринкова ціна є певним ринковим феноменом, і на відміну від вартості, немає етичного контексту чи контексту справедливої ціни за витрачену працю. З огляду на цей факт, П. Венд запропонував ринкову ціну зробити центральною концепцією оцінювання та індикатором ринкової вартості. У цьому контексті порівняльний (ринковий) підхід стає основним методичним підходом у процесі визначення вартості [15].

Р. Раткліф, як і П. Венд, критично ставився до неокласичних засад традиційної методології оцінювання. На його переконання, оцінювання необхідно проводити з позиції проблеми замовника, яка потребує вирішення, та відповідної концепції вартості. У кінцевому результаті оцінювання повинно допомогти замовнику прийняти рішення і, як наслідок, має бути пристосоване до потреб замовника, а не до стандартизованої стереотипної концепції ринкової вартості [16]. На думку Р. Раткліфа, вартість нерухомості ґрунтується на її продуктивності, яка, своєю чергою, є функцією фізичних характеристик і характеристик місця розташування об'єкта оцінювання. У цьому контексті процес проведення оцінювання слід розпочинати з вивчення вищевказаних характеристик, після чого за результатами проведення ринкового аналізу виявляються конкурентні переваги та попит на оцінюваний об'єкт нерухомості. Р. Раткліф обґрунтовує некоректність визнання еквівалентності трьох підходів тим фактом, що оцінювачі роблять спробу оцінити рівноважні витрати з боку пропозиції у довготривалому часовому проміжку (англ. – *long run equilibrium supply cost*), у той час, як замовники хочуть знати ціну продажу у короткостроковому проміжку часу (англ. – *short term selling price*).

Необхідно зауважити, що у вітчизняній практиці оцінювання ринкова вартість має досить широкий спектр застосувань. "...У разі, коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість..." [2]. Проте "...за окремих обставин, альтернативні бази оцінки є більш прийнятними..." [13, с. 108].

Залежно від функціонального призначення оцінювання розрізняють окремі види вартості нерухомого майна підприємств. На підставі практичного досвіду можна зробити висновок, що результати оцінювання можуть істотно відрізнитись залежно від їх функціонального призначення та обраного виду вартості. "...Чіткість по відношенню до визначення функціонального призначення оцінки не тільки сприяє підвищенню якості звіту, а й дозволяє оцінювачу сфокусувати увагу на обмеженнях, пов'язаних із завданням..." [14, с. 3]. Можна погодитись з Д. Фішменом, Ш. Праттом, К. Гріффітом, К. Уілсоном, що "... вибір типу вартості має вирішальне значення для усього процесу оцінювання..." [18, с. 28]. З огляду на вищезазначене, у роботі проведено систематизацію підходів до визначення видів вартості майна підприємства за джерелом походження та функціональним призначенням, результати якої наведено у таблиці.

**Систематизація підходів до визначення видів вартості майна підприємства  
за джерелом походження та функціональним призначенням**

№ з/п	Вид вартості	Визначення	Функціональне призначення	Джерело
1	2	3	4	5
1	Ринкова вартість (англ. – <i>Market Value</i> )	Визначена сума грошей, за яку на дату оцінки майно буде обміняне між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем, які не пов’язані один з одним, після належного маркетингу, за умов, що кожна сторона діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу	Загальні випадки оцінювання майна	Міжнародний стандарт оцінки № 1 “Ринкова вартість як база оцінки” [13, с. 98]
		Вартість, за яку можливе відчуження об’єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
2	Вартість у використанні (англ. – <i>Value in Use</i> )	Теперішня вартість оцінених майбутніх грошових потоків, які, за очікуванням, виникнуть від безперервного використання активу та його ліквідації наприкінці терміну його корисної експлуатації	Відображення у формах фінансової звітності	Міжнародний стандарт фінансової звітності № 5 “Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність” [13, с. 367]
		Вартість, яка розраховується, враховуючи сучасні умови використання об’єкта оцінки і може не відповідати його найефективнішому використанню	Оцінювання об’єктів, щодо яких планується подальше використання специфічним, запланованим або існуючим способом	Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
3	Вартість заміщення (англ. – <i>Replacement Cost</i> )	Відбиває витрати на створення об’єкта порівняної корисності з використанням проекту, технології та матеріалів, що у цей час застосовуються на ринку	Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, зокрема для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його справедливої вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.	Основні положення загальноприйнятих принципів оцінки [13, с. 50]
		Визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об’єкта, подібного до об’єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
		Поточна вартість подібного нового об’єкта, що має максимально подібну або еквівалентну до оцінюваного об’єкта корисність		Міжнародне правило оцінки № 4 “Оцінка нематеріальних активів” [13, с. 225]
4	Вартість відтворення (англ. – <i>Reproduction Cost</i> )	Це витрати, які необхідно понести, щоб створити віртуальну точну копію існуючого об’єкта, з використанням ідентичних матеріалів, або якщо ідентичні матеріали недоступні, – із подібних матеріалів	Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висувуються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості	Основні положення загальноприйнятих принципів оцінки” [13, с. 50]

1	2	3	4	5
		Визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним до об'єкта оцінки		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
		Поточна вартість ідентичного нового об'єкта		Міжнародне правило оцінки № 4 “Оцінка нематеріальних активів” [13, с. 225]
5	Залишкова вартість заміщення (англ. – <i>Depreciated Replacement Cost</i> )	Залишкова вартість заміщення – це застосування витратного підходу для визначення вартості спеціалізованих активів для цілей фінансової звітності, коли прями ринкові докази обмежені		Міжнародне правило оцінки № 8 “Витратний підхід для фінансової звітності” [13, с. 283]
		Залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зношення (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки під час її існуючого використання (прав, пов'язаних із земельною ділянкою)		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
		Поточна вартість відтворення або заміщення активу на сучасний еквівалент за вирахуванням фізичного старіння і усіх форм знецінення та оптимізації	Відображення у формах фінансової звітності	Міжнародне застосування оцінки № 1 “Оцінка для фінансової звітності” [13, с. 126]
6	Вартість ліквідації (англ. – <i>Salvage Value</i> )	Вартість ліквідації описує вартість активу, який добіг кінця терміну економічної експлуатації відповідно до цілей, для досягнення яких він був створений. Цей актив все ще може мати вартість альтернативного використання або утилізації	Оцінювання активів підприємства після закінчення терміну економічного життя	Міжнародний стандарт оцінки № 2 “Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості” [13, с. 113]
		Вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
7	Ліквідаційна вартість (англ. – <i>Liquidation Value</i> )	Описує ситуацію, коли група активів, задіяна разом у бізнесі, пропонується до продажу окремими об'єктами, одночасно із закриттям бізнесу	Оцінювання бізнесу	Міжнародний стандарт оцінки №2 “Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості” [13, с. 113]
		Сума коштів або вартість інших активів, яку підприємство очікує отримати від реалізації (ліквідації) необоротних активів після закінчення терміну їх корисного використання (експлуатації), за вирахуванням витрат, пов'язаних з продажем (ліквідацією)	Відображення у формах фінансової звітності	Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби” [18]
		Попередньо оцінена сума, що її суб'єкт господарювання отримав би на поточний час від вибуття активу після вирахування попередньо оцінених витрат на вибуття, якщо актив є застарілим та перебуває у стані, очікуваному після закінчення терміну його корисної експлуатації	Відображення у формах фінансової звітності	Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 16 “Основні засоби” [19]
		Вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у термін, що є значно коротшим від терміну експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості	У разі продажу майна у термін, який є значно коротшим від терміну експозиції подібного майна	Національний стандарт №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]

1	2	3	4	5
8	Первісна вартість	Історична (фактична) собівартість необоротних активів у сумі грошових коштів або справедливої вартості інших активів, сплачених (переданих), витрачених для придбання (створення) необоротних активів	Відображення у формах фінансової звітності	Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби” [18]
9	Історична собівартість (англ. – <i>Historical Cost convention</i> )	Традиційна бухгалтерська конвенція, призначена для порівняння фінансових звітів на основі витрат, які фактично несе власник. Використання такої конвенції може не відобразити реальну вартість активів на дату річного звіту	Відображення у формах фінансової звітності	Міжнародні стандарти оцінки [13, с. 383]
10	Балансова вартість активу (англ. – <i>Carrying Amount</i> )	Балансова вартість активу – вартість активу, за якою він включається до підсумку балансу	Відображення у формах фінансової звітності	Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 “Інвестиційна нерухомість” [20]
		Сума, за якою актив визнають після вирахування будь-якої суми накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення його корисності	Відображення у формах фінансової звітності	Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 16 “Основні засоби” [19]
	Балансова вартість активу (англ. – <i>Book Value</i> )	Стосовно активів – це капіталізована вартість витрат на актив за винятком накопиченого зношення, виснаження, або амортизації у тому вигляді, в якому це відображено в бухгалтерському обліку підприємств	Проведення або використання оцінки бізнесу	Міжнародне правило оцінки №6 “Оцінка бізнесу” [13, с. 248]
		Стосовно комерційного підприємства – різниця між балансовою вартістю усіх активів (за вирахуванням зношення, погіршення та амортизації) і балансовою вартістю усіх зобов’язань, як вони представлені у бухгалтерському балансі суб’єкта господарювання. У цьому випадку балансова вартість є синонімом балансової вартості чистих активів, акціонерного капіталу	Проведення або використання оцінки бізнесу	Міжнародне правило оцінки №6 “Оцінка бізнесу” [13, с. 248]
11	Справедлива вартість (англ. – <i>Fair Value</i> )	Сума, за якою може бути здійснений обмін активу або оплата зобов’язання у результаті операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами	Визнання майнових активів на балансі з використанням моделі справедливої вартості	Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 “Об’єднання підприємств” [21]
		Сума, за якою може бути здійснений обмін активу в результаті операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами		Міжнародний стандарт оцінки №2 “Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості” [13, с. 113]
12	Переоцінена вартість (англ. – <i>Revalued Amount</i> )	Вартість необоротних активів після їхньої переоцінки	Переоцінка основних засобів підприємства з метою визначення їх справедливої вартості	Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби” [18]
		Справедлива вартість на дату переоцінки мінус будь-яка подальша накопичена амортизація та подальші накопичені збитки від зменшення корисності. Переоцінки слід проводити з достатньою регулярністю, так, щоб балансова вартість істотно не відрізнялася від тієї, що була б визначена із застосуванням справедливої вартості на дату балансу		Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 16 “Основні засоби” [19]

1	2	3	4	5
13.	Інвестиційна вартість (англ. – <i>Investment Value</i> )	Вартість майна для цього інвестора або класу інвесторів, за визначених інвестиційних або операційних цілей. Ця суб'єктивна концепція пов'язує конкретне майно з конкретним інвестором, групою інвесторів або суб'єктом господарювання з ідентифікованими інвестиційними резонами та/або критеріями	Враховання умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат	Міжнародний стандарт оцінки № 2 “Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості” [13, с. 109]
		Вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
14	Спеціальна вартість (англ. – <i>Special Value</i> )	Сума грошей на додаток до ринкової вартості, яка відображає специфічні атрибути активу, які мають вартість тільки для специфічного покупця	Оцінювання майна з врахуванням інтересу специфічного покупця	Міжнародний стандарт оцінки № 2 “Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості” [13, с. 109]
		Визначається на основі розрахунку його ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача		Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
15	Вартість злиття (англ. – <i>Special Value</i> ) або Синергічна вартість (англ. – <i>Synergistic Value</i> )	Додатковий елемент вартості, створений поєднанням двох або більше інтересів, коли вартість поєданого інтересу цінніша, ніж сума вартостей первинних інтересів	Аналіз наслідків об'єднання майна	Міжнародний стандарт оцінки № 2 “Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості” [13, с. 109]
16	Вартість частини (англ. – <i>Component Value</i> )	Вартість компонент, які створені шляхом відокремлення прав у майні	Аналіз наслідків відокремлення прав у майні	Типи майна [13, с. 75]
17	Вартість поліпшень (англ. – <i>Value of Improvements</i> )	Вартість, що додається до землі, завдяки таким поліпшенням, як будівлі, зміни структури та поліпшення самої землі	Визнання майнових активів на балансі з використанням моделі справедливої вартості	Міжнародне застосування оцінки № 3 “Оцінка активів публічного сектору для фінансової звітності” [13, с. 162]
18	Дійсна вартість майна для цілей страхування	Вартість відтворення (вартість заміщення) або ринкова вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування	Оцінювання майна з метою визначення розміру страхової суми	Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]
19	Дійсна вартість (англ. – <i>Intrinsic Value</i> )	У деяких країнах сума, що визначається на основі оцінки наявних фактів та відображає “теперішню” або “реальну” цінність предмета. Це довгострокове поняття неринкової вартості, що згладжує короткострокові коливання цін	Оцінювання рухомого майна	Міжнародне правило оцінки № 5 “Оцінка рухомого майна” [13, с. 238]
20	Вартість реверсії	Вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним	Оцінювання майна методом дисконтування	Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” [2]

Джерело: власне опрацювання на основі [2, 13, 18–21].



Як показано у таблиці, визначення певних видів вартості, наведених у національних стандартах, принципово відрізняються від визначень, наведених у міжнародних стандартах оцінки. Зокрема, у міжнародній практиці оцінювання терміни “ліквідаційна вартість” (розраховується у процесі оцінювання бізнесу) і “вартість ліквідації” (розраховується у процесі оцінювання окремих активів підприємства) є синонімами і визначають суму коштів, які можна отримати у процесі ліквідації об’єкта оцінювання. У вітчизняній практиці термін “ліквідаційна вартість” на відміну від визначення, наведеного у П(с)БО № 7 “Основні засоби”, асоціюється з умовами вимушеного продажу, який у Міжнародних стандартах оцінки має самостійне значення. Вітчизняні оцінювачі розрахунок ліквідаційної вартості проводять шляхом застосування понижуючих коефіцієнтів до ринкової вартості. Проте “...ціна, яку можна отримати за умов вимушеного продажу не може бути реалістично передбачена... і ... буде мати лише випадковий зв’язок із ринковою вартістю або будь-якою іншою базою оцінки...” [13, с. 114]. Суб’єктивна концепція “інвестиційна вартість” у міжнародній практиці оцінювання пов’язує конкретне майно з конкретним суб’єктом (інвестором), а у вітчизняній – лише з конкретними умовами інвестування. Проте основна відмінність інвестиційної вартості від обґрунтованої ринкової вартості полягає у тому, що різні інвестори претендують на різні розміри доходів і різні норми окупності вкладень, залежно від власної оцінки ризиків, пов’язаних з конкретним підприємством та його майном. Вимоги конкретного інвестора до умов дохідності власних інвестицій можуть бути вищими або нижчими за середньоринкові. З огляду на вищезазначене, на нашу думку, визначення інвестиційної вартості, наведене у Міжнародних стандартах оцінки, є коректнішим.

Зважаючи на той факт, що конвергенція економічних систем зумовлює необхідність стандартизації бази оцінювання, пропонуємо використовувати як основу для дослідження методів і підходів до визначення вартості майна і майнових прав усталений зарубіжний категорійний апарат типів вартості. У цьому контексті перелік видів вартості, наведений у Національному стандарті, варто доповнити такими термінами, як “вартість злиття”, “вартість частини”, “вартість поліпшень”.

**Висновки з дослідження і перспективи подальших досліджень.** Принципіальною метою процесу оцінювання майна є прийняття конкретного менеджерського рішення. Теорія вартості (англ. – *value theory*), яка є елементом гіпотези, що формулюється, досліджує основу і джерела цінності (вартості) активів та пояснює, чому активи мають економічну цінність. Теорія оцінювання вартості (англ. – *valuation theory*) досліджує різноманітні методи отримання розрахункових значень вартості. Теорія проведення оцінювання (англ. – *appraisal theory*), яка становить основу оцінного аналізу, досліджує логічні відношення між джерелами вартості і розрахунковою величиною цієї вартості і логічно пов’язує проблему та способи її вирішення з методиками розрахунку вартості.

Остаточне значення вартості майна оцінюваного підприємства завжди відображає очікування покупців або інвесторів щодо його майбутньої ефективності, а ціна – це факт, що вже відбувся. Цей факт унеможливує об’єднати через критерії прийняття стратегічних менеджерських рішень різні концепції вартостей: концепцію, доречну для вимірювання у короткостроковому періоді (вартість, визначену порівняльним підходом), концепцію, доречну для середньострокового періоду (вартість, визначену дохідним підходом) і концепцію, доречну для довгострокового періоду (вартість, визначену витратним підходом). Тому у системі стратегічного менеджменту некоректно проводити узгодження результатів, отриманих шляхом застосування різних методичних підходів.

З метою забезпечення стандартизації бази оцінювання запропоновано використовувати як основу для дослідження методів і підходів до визначення вартості майна і майнових прав усталений зарубіжний категорійний апарат типів вартості. У цьому контексті перелік видів вартості, наведений у Національному стандарті №1, варто доповнити такими термінами, як “вартість злиття”, “вартість частини”, “вартість поліпшень”.

Результати оцінювання можуть істотно відрізнятись залежно від їх функціонального призначення та обраного виду вартості, що буде предметом подальших досліджень.

1. Ratcliff R. U. *Valuation for Real Estate Decisions* / R. U. Ratcliff. – Santa Cruz: Democrat Press, 1972. – 396 p. P. 1–14.
2. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09. 2003 р. / Кабінет Міністрів України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF>.
3. Grissom T.V. *Analysis of the Appraisal Process as Applied to Land Corridors* / T.V. Grissom. – Ann Harbor, Mich.: University Microfilms International, 1981. – 139 p.
4. Смит А. *Исследование о природе и причинах богатства народов* / Адам Смит. – М.: Соцэкгиз, 1962. – 684 с.
5. Рикардо Д. *Сочинения: в 3-х т.* / Давид Рикардо. – М.: Госполитиздат, 1955. – Т. 1: *Начала политической экономии и налогового обложения.* – 1955. – 360 с.
6. Маркс К. *Капитал. Критика политической экономии: в 3 т.* / Карл Маркс. – М.: Госполитиздат, 1970. – Т. 3: *Процесс капиталистического производства, взятый в целом.* – 1970. – 1084 с.
7. *Історія економічних учень: підручник / за ред. В.Д. Базилевича.* – К.: Знання, 2004. – 1400 с.
8. Маршалл. А. *Принципы экономической науки: в 3-х т.* / А. Маршалл. – М.: Прогресс, 1993. – Т. 1. – 415 с.; Т. 2. – 310 с.; Т. 3. – 351 с.
9. Блауг М. *Экономическая мысль в ретроспективе* / Марк Блауг [пер. с англ.]. – М.: Дело Лтд, 1994. – 684 с.
10. Гріссом Т. *Определение вида стоимости: его место в проведении оценки* / Т. В. Гріссом [пер. с англ.] // *Вопросы оценки.* – 2007. – №4. – С. 19–24.
11. Фридман Дж. *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости* / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй; пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
12. Дамодаран А. *Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов* / Асват Дамодаран; пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
13. *Міжнародні стандарти оцінки.* – 8-ме вид. / [пер. з англ. С.О. Пузанка]. – К.: “АртЕк”, 2008. – 432 с.
14. Уест Т., Джонс Д. *Пособие по оценке бизнеса* / Т. Уест, Д. Джонс; пер. с англ. Бюро переводов РОЙД. – М.: ЗАО “КВИНТО-КОНСАЛТИНГ”, 2003. – 746 с.
15. Wendt P.F. *Critical Analysis and recent developments in Appraisal Theory* / P.F. Wendt // *The Appraisal Journal.* – 1969. – October. – P. 485 – 500.
16. Ratcliff R. U. *A restatement of Appraisal Theory* / R. U. Ratcliff // *The Appraisal Journal.* – 1964. – Jan & April. – P. 50–67; P. 258–291.
17. *Руководство по оценке стоимости бизнеса* / [Д. Фишмен, Ш. Прайт, К. Гриффит, К. Уилсон]; пер. с англ. Л.И. Лопатникова. – М.: ЗАО “КВИНТО-КОНСАЛТИНГ”, 2000. – 388 с.
18. *Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби”.* – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=z0288-00>.
19. *Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 16 “Основні засоби”.* – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.minfin.gov.ua/document/92427/%D0%9C%D0%A1%D0%91%D0%9E\\_16.pdf](http://www.minfin.gov.ua/document/92427/%D0%9C%D0%A1%D0%91%D0%9E_16.pdf).
20. *Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 “Інвестиційна нерухомість”.* – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07>.
21. *Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 “Об’єднання підприємств”.* – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0499-99>.