

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВНЗ "НАЦІОНАЛЬНИЙ ГІРНИЧИЙ УНІВЕРСИТЕТ"**



**ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

*Кафедра економіки підприємства*

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ  
для проведення практичних занять та самостійної роботи  
з нормативної дисципліни  
"Потенціал і розвиток підприємства"**

**для студентів напряму підготовки  
6.0305 Економіка і підприємництво**

**Дніпропетровськ  
2013**

Методичні рекомендації для проведення практичних занять та самостійної роботи з нормативної дисципліни “Потенціал і розвиток підприємства” для студентів напряму підготовки 6.0305 Економіка і підприємництво / В.М. Шаповал, Н.Б. Пундяк, С.С. Сьоміна. – Дніпропетровськ: ДВНЗ "Національний гірничий університет", 2013. – 44 с.

Упорядники:

В.М. Шаповал, проф., д.е.н.

Н.Б. Пундяк, асист.

С.С. Сьоміна, асист.

Затверджено методичною комісією з напряму підготовки 0305 Економіка і підприємництво (протокол №      від      р.) за поданням кафедри економіки підприємства (протокол №      від      р.).

Відповідальний за випуск: завідувач кафедри економіки підприємства.  
д.е.н., проф. В.М. Шаповал

## Зміст

|  |    |
|--|----|
| 1. Мета та завдання викладання дисципліни..... | 4  |
| 2. Тематичний план дисципліни.....             | 4  |
| 3. Програма дисципліни.....                    | 5  |
| 4. Практичне заняття № 1.....                  | 8  |
| 5. Практичне заняття № 2.....                  | 15 |
| 6. Практичне заняття № 3-4.....                | 18 |
| 7. Практичне заняття № 5-6.....                | 26 |
| 8. Практичне заняття № 7-8.....                | 34 |
| 9. Список літератури.....                      | 42 |

## 1. Мета та завдання викладання дисципліни

**Метою дисципліни** є засвоєння теоретичних і прикладних знань про методи і процеси формування, функціонування та розвитку потенціалу підприємства як збалансованої соціально-економічної системи.

**Завдання дисципліни** полягають у вивченні новітніх підходів до формування, розвитку, конкурентоспроможності потенціалу підприємства, результативності його використання за сучасними соціально-економічними критеріями; набуття вмінь обґрунтовувати і використовувати механізми запобігання кризі.

**Предметом дисципліни** є методи і процеси формування, функціонування та розвитку потенціалу підприємства.

## 2. Тематичний план дисципліни

| Модулі | Змістовні модулі  | Розподіл часу   |                        |           |
|--------|---|-----------------|------------------------|-----------|
|        |   | аудитор-<br>ний | самостій-<br>на робота | загальний |
|        | <i>1</i>  | <b>2</b>        | <b>3</b>               | <b>4</b>  |
|        | <b>Лекції – 10 семестр<br/>(аудиторні – 2 години на тиждень)</b>  | <b>20</b>       | <b>10</b>              | <b>30</b> |
| №1     | 1. Сутнісна характеристика потенціалу підприємства                | 2               |                        |           |
|        | 2. Структура і графоаналітична модель потенціалу підприємства     | 2               |                        |           |
|        | 3. Формування потенціалу підприємства: поняття і загальна модель. | 2               |                        |           |
|        | 4. Особливості формування виробничого потенціалу підприємства     |                 | 2                      |           |
|        | 5. Конкурентоспроможність потенціалу підприємства                 | 2               |                        |           |
|        | 6. Теоретичні основи оцінки потенціалу підприємства               | 2               |                        |           |
|        | 7. Методичний інструментарій оцінки потенціалу підприємства       | 2               |                        |           |
|        | 8. Оцінка вартості нерухомого майна                               | 2               |                        |           |
|        | 9. Оцінка вартості машин і обладнання                             | 2               |                        |           |
|        | 10. Оцінка нематеріальних активів                                 |                 | 2                      |           |

|    |   |           |           |           |
|----|---|-----------|-----------|-----------|
|    | 11. Трудовий потенціал та його оцінка   | 2         |           |           |
|    | 12. Оцінка вартості бізнесу   |           | 2         |           |
|    | 13. Прикладні аспекти оцінки потенціалу підприємства  |           | 2         |           |
|    | 14. Розвиток підприємства: зміст, сучасні концепції та передумови   | 2         |           |           |
|    | 15. Методичні підходи до визначення резервів розвитку підприємства та його потенціалу   |           | 2         |           |
| №2 | <b>Семінарські (практичні) заняття – 10 семестр (аудиторні – 1 година на тиждень)</b>   | <b>20</b> |           | <b>20</b> |
|    | Сутнісна характеристика потенціалу підприємства. Структура і графоаналітична модель потенціалу підприємства   | 4         |           |           |
|    | Формування потенціалу підприємства: поняття і загальна модель. Особливості формування виробничого потенціалу підприємства. Конкурентоспроможність потенціалу підприємства | 4         |           |           |
|    | Теоретичні основи оцінки потенціалу підприємства<br>Методичний інструментарій оцінки потенціалу підприємства. Оцінка вартості землі                                       | 4         |           |           |
|    | Оцінка вартості будівель і споруд. Оцінка нематеріальних активів  | 4         |           |           |
|    | Оцінка вартості машин і обладнання. Трудовий потенціал та його оцінка   | 4         |           |           |
|    | <b>Всього</b>   | <b>40</b> | <b>10</b> | <b>50</b> |

### 3. Програма дисципліни

#### Тема 1. Сутнісна характеристика потенціалу підприємства

Потенціал підприємства, як економічна категорія. Класифікація видових проявів потенціалу підприємства, його характерні риси.

#### Тема 2. Структура і графоаналітична модель потенціалу підприємства

Структура потенціалу підприємства. Графоаналітична модель потенціалу підприємства. Алгоритм графоаналітичного методу оцінки потенціалу підприємства.

#### Тема 3. Формування потенціалу підприємства: поняття і загальна модель.

Загальні підходи до формування потенціалу підприємства. Основні фактори та передумови формування та розвитку потенціалу підприємства. Модель формування потенціалу підприємства.

#### **Тема 4. Особливості формування виробничого потенціалу підприємства**

Структура виробничого потенціалу підприємства. Завдання оцінювання виробничого потенціалу підприємства. Концептуальні підходи до визначення основних елементів виробничого потенціалу підприємства. Вимірювання величини виробничого потенціалу підприємства на базі поелементного підходу.

#### **Тема 5. Конкурентоспроможність потенціалу підприємства**

Сутність та рівні конкурентоспроможності потенціалу підприємства. Діагностика конкурентних сил. Методи оцінки конкурентоспроможності потенціалу підприємства. Стратегічний аналіз конкурентоспроможності потенціалу підприємства.

#### **Тема 6. Теоретичні основи оцінки потенціалу підприємства**

Особливості потенціалу підприємства, як об'єкта оцінки. Поняття вартості та її модифікація. Принципи оцінки потенціалу підприємства.

#### **Тема 7. Методичний інструментарій оцінки потенціалу підприємства**

Загальна характеристика методичного інструментарію оцінки вартості потенціалу підприємства. Основні методичні підходи до оцінки вартості потенціалу підприємства. Класифікаційна характеристика інформації, яка приймає участь в оцінці потенціалу підприємства.

#### **Тема 8. Оцінка вартості нерухомого майна**

Особливості нерухомого майна, як об'єкта оцінки. Порядок організації грошової оцінки землі в Україні. Оцінка вартості землі. Оцінка вартості будівель і споруд.

#### **Тема 9. Оцінка вартості машин і обладнання**

Необхідність і особливості оцінки техніко-технологічного потенціалу підприємства. Класифікація об'єктів оцінки. Методичні підходи до оцінки машин та обладнання.

#### **Тема 10. Оцінка нематеріальних активів**

Сутність і класифікація нематеріальних активів підприємства. Особливості оцінки вартості нематеріальних активів. Оцінка ринкової вартості нематеріальних активів.

#### **Тема 11. Трудовий потенціал та його оцінка**

Сутність та аналітична характеристика трудового потенціалу підприємства. Особливості вартісної оцінки трудового потенціалу. Ефективність використання трудового потенціалу.

#### **Тема 12. Оцінка вартості бізнесу**

Необхідність, особливості та методичні підходи до оцінки вартості бізнесу. Методи дохідного підходу до оцінки вартості бізнесу. Технологія застосування порівняльного підходу до оцінки вартості підприємства. Майнові методи оцінки вартості бізнесу.

### **Тема 13. Прикладні аспекти оцінки потенціалу підприємства**

Особливості оцінки потенціалу підприємства для моніторингу поточних можливостей. Спеціальні випадки застосування оцінки підприємства (бізнесу).

### **Тема 14. Розвиток підприємства: зміст, сучасні концепції та передумови**

Розвиток підприємства, напрями і сценарії розвитку бізнесу підприємства. Диверсифікація діяльності підприємства. Зовнішній розвиток підприємств. Роль організаційно-економічних концепцій у забезпеченні зростання підприємств.

### **Тема 15. Методичні підходи до визначення резервів розвитку підприємства та його потенціалу**

Загальна характеристика методів і методики визначення резервів розвитку підприємства та його потенціалу. Матричні методи визначення стратегічного становища підприємства і оцінка стратегічних альтернатив за його СЗГ. Методи комплексного стратегічного аналізу: SWOT і SPACE.

## **4. Семінарські (практичні) завдання для опанування теоретичного матеріалу**

Семінарські (практичні) заняття необхідно проводити після вивчення відповідних тем курсу, що дозволить забезпечити комплексний та систематичний підхід до організації навчання.

Мета занять – допомогти студентам глибше розібратись у найбільш важливих і важких для засвоєння тем дисципліни, які потребують додаткового опрацювання.

На семінарських (практичних) заняттях з дисципліни студенти мають змогу оволодіти новітніми підходами до формування і розвитку потенціалу підприємства, ефективністю його використання в рамках сучасних соціально-економічних критеріїв, у тому числі за критерієм зростання ринкових можливостей, а також навчитися за допомогою графоаналітичної моделі оцінювати потенціал підприємства.

## ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 1

- Тема 1. Сутнісна характеристика потенціалу підприємства  
Тема 2. Структура і графоаналітична модель потенціалу підприємства

### План

1. Потенціал підприємства, як економічна категорія.
2. Класифікація видових проявів потенціалу підприємства, його характерні риси.
3. Структура потенціалу підприємства.
4. Графоаналітична модель потенціалу підприємства.
5. Алгоритм графоаналітичного методу оцінки потенціалу підприємства

### Дайте відповідь на наступні тестові запитання:

*1. Потенціал підприємства - це:*

- а) сукупність ресурсів підприємства, що забезпечують досягнення певних результатів підприємства;
- б) сукупність ресурсів і компетенцій, які створюють певний ефект для зацікавлених сторін;
- в) здатність управління забезпечувати досягнення цілей діяльності підприємства за рахунок використання матеріальних ресурсів;
- г) можливості системи ресурсів і компетенцій підприємства створювати результат для зацікавлених сторін за допомогою реалізації бізнес-процесів.

*2. Привабливість місця розташування підприємства характеризує потенціал:*

- а) маркетинговий;
- б) технічний;
- в) інфраструктурний;
- г) виробничий.

*3. Потенціал підприємства як економічна система включає:*

- а) ресурси і зв'язки між ними;
- б) сукупність відділів і виробничих підрозділів;
- в) зовнішнє оточення і внутрішні процеси, а також їхню взаємодію;
- г) внутрішні граничні можливості підприємства при використанні всіх наявних ресурсів.

*4. Пріоритет якості при формуванні потенціалу підприємства як економічної системи означає:*

- а) забезпечення якості системи, починаючи з нижчих рівнів дерева цілей;
- б) забезпечення високої якості пріоритетних компонентів виробничого потенціалу;
- в) забезпечення якості системи на «вході»;



г)забезпечення високої якості об'єктних складових потенціалу.

*5. Підвищення ефективності сукупною потенціалу за рахунок підвищення ефективності людських ресурсів - основна мета:*

- а)ситуаційного підходу;
- б)адміністративного підходу;
- в)оптимізаційного підходу;
- г)поведінкового підходу.

*6. Підприємство в оцінній діяльності виступає як:*

- а)об'єкт різних угод;
- б)суб'єкт різних угод;
- в)товар;
- г)усе перераховане.

*7. Існують наступні ознаки класифікації сутності потенціалу підприємства:*

- а)за об'єктами дослідження;
- б)за характером реагування на зміни;
- в)за цілями формування;
- г)залежно від перспектив розвитку бізнесу.

*8. Основу результатної концепції до визначення сутності потенціалу становить:*

- а)здатність бізнесу формувати систему ресурсів;
- б)здатність бізнесу задовольняти суспільні потреби за допомогою освоєння і переробки певних ресурсів;
- в)обсяг виробленої продукції в натуральних показниках;
- г)засоби виробництва, необхідні для господарської діяльності.

*9. Найбільш повно відбиває ринкові можливості підприємства:*

- а)місце розташування;
- б)маркетинговий потенціал;
- в)науково-технічний потенціал;
- г)інформаційний потенціал.

*10. За ступенем реалізації розрізняють потенціал:*

- а)зовнішній і внутрішній;
- б)виробничий і фондовий;
- в)ринковий і неринковий;
- г)досягнутий і перспективний.

## Методичні вказівки

Графічна модель потенціалу призначена для проведення діагностики можливостей підприємства. Діагностику потенціалу підприємства доцільно проводити методом порівняльної комплексної рейтингової оцінки за допомогою системи показників за такими функціональними блоками: виробництво, розподіл та збут продукції; організаційна структура та менеджмент; маркетинг та фінанси.

За першим блоком – “Виробництво, розподіл та збут продукції” – необхідно проаналізувати:

1. Обсяг, структуру та темпи виробництва.
2. Фонди виробництва.
3. Наявний парк обладнання і рівень його використання.
4. Місцезнаходження виробництва та наявність інфраструктури
5. Екологію виробництва.
6. Стан продажу

За другим блоком – “Організаційна структура та менеджмент” – розглядається:

1. Організація і система управління.
2. Кількісний і якісний склад робітників.
3. Рівень менеджменту.
4. Фірмова культура.

Наступний, третій блок – “Маркетинг” – передбачає дослідження:

1. Ринку, товару та каналів збуту.
2. Нововведень.
3. Комунікаційних зв'язків, інформації та реклами.
4. Маркетингових планів і програм.

І останній, четвертий блок – “Фінанси” – потребує аналізу фінансового стану підприємства за допомогою коефіцієнтів рентабельності, ефективності, ділової активності, ринкової стійкості, ліквідності тощо.

Перелік показників повинен задовольняти такі вимоги: якнайповніше охоплення усіх сторін виробничо-господарської, фінансової та інших видів діяльності підприємства; простота збирання показників; брак дублювання показників.

В основу розрахунку кінцевої рейтингової оцінки покладається порівнювання підприємств за кожним показником з чотирьох названих функціональних блоків з умовним еталонним підприємством або з реальним підприємством, що має найліпші результати на ринку.

### Алгоритм графоаналітичного методу оцінки потенціалу підприємства “ Квадрат потенціалу ”:

1. Вихідні дані подаються у вигляді матриці ( $a_{ij}$ ), тобто таблиці, де в рядках записані номери показників ( $i = 1, 2, 3, \dots, n$ ), а в стовпцях – назви підприємств, потенціал яких аналізують ( $j = 1, 2, 3, \dots, m$ ).

2. Для кожного показника знаходять його найкраще значення з урахуванням коефіцієнта чутливості і проводять ранжирування підприємств з визначенням відповідного місця.

3. Для кожного підприємства знаходять суму місць ( $P_j$ ) отриманих у процесі ранжирування за формулою:

$$P_j = \sum_{i=1}^n a_{ij} \times k_i \quad (1)$$

4. Трансформуємо отриману в ході ранжирування суму місць ( $P_j$ ) у довжину вектора, що створює квадрат потенціалу підприємства (рис. 1.). Квадрат потенціалу підприємства має чотири зони відповідно до розділів ( $k$ ), які застосовані у розглянутій системі показників, та чотири вектори ( $B$ ), що створюють його

Отже, довжину вектора, що створює квадрат потенціалу підприємства ( $B_k$ , де  $k = 1, 2, 3, 4$ ), знаходимо за допомогою формули:

$$B_k = 100 - (P_j - n) \frac{100}{n(m-1)} \quad (2)$$

1. Визначивши довжину всіх векторів, намалюємо квадрат потенціалу підприємства і робимо відповідні висновки

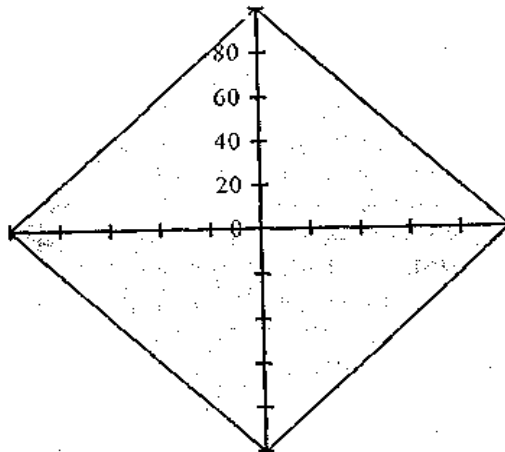


Рис.1 Квадрат потенціалу підприємства

Графоаналітичний метод аналізу “Квадрат потенціалу” має кілька особливих теоретичних аспектів, які необхідно враховувати при його використанні.

1. Форма квадрата потенціалу може бути двох типів. Перший тип має правильну форму квадрата (тобто вектори, що створюють його, є однаковими або наближаються до цього). Таке підприємство матиме збалансований потенціал, що є запорукою успіху його діяльності. Другий тип має спотворену форму квадрата з таких причин: або один вектор розвинутий більше за інші (“хворобливий” вектор), або всі вектори розвинуті по-різному (дисгармонія

векторів). Якщо квадрат потенціалу підприємства наближається до другого типу, то підприємницький потенціал потребує негайних перетворень у напрямку поліпшення збалансованості його елементів

2. Потенціали підприємств можна класифікувати за розміром як великі, середні та малі. Великий потенціал мають підприємства, коли довжина векторів перебуває в межах 70-100; середній – у межах 30-70; малий – до 30 умовних одиниць.

3. Зовнішній контур квадрата окреслює можливості підприємства щодо досягнення оптимальних параметрів потенціалу.

4. Другий та третій вектори квадрата потенціалу (“Організаційна структура та менеджмент” і “Маркетинг”) свідчать про наявність передумов дальшого розвитку потенціалу підприємства.

5. Четвертий вектор – “Фінанси” – є результативним і характеризує успішність функціонування підприємства.

Існує зв'язок між формою та розміром квадрата потенціалу підприємства і його життєвим циклом (рис. 2.).

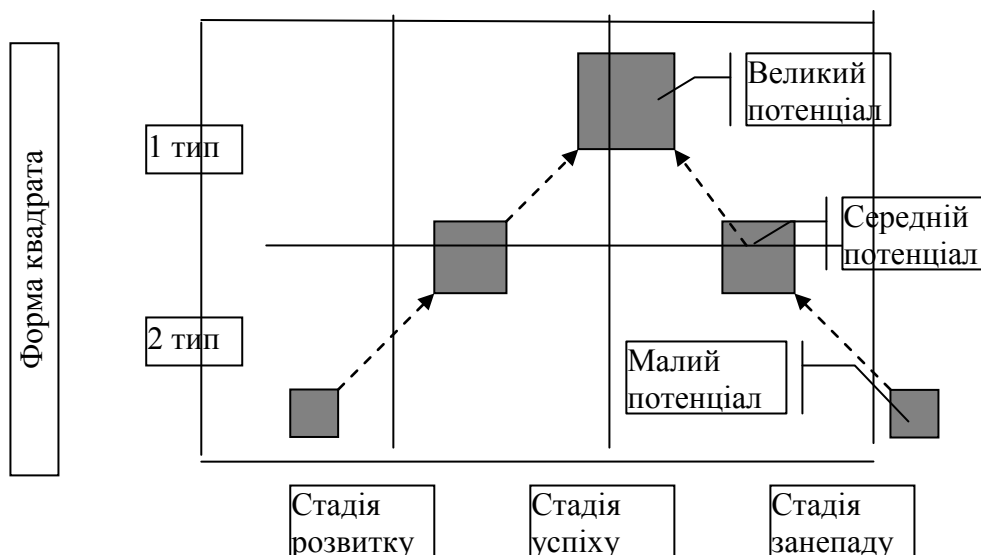


Рис. 2. Зв'язок форми та розміру квадрата потенціалу з життєвим циклом підприємства

З рис. 2. бачимо, що на першій стадії — «стадії розвитку» — перебувають підприємства з формою потенціалу другого типу і можливостями його перетворення від малого до середнього за час проходження стадії. На другій стадії — «стадії успіху» — розташовані підприємства, форма потенціалу яких належить до першого типу й існує можливість перетворення його із середнього на велике. Стадія занепаду свідчить про негативні явища, що відбуваються з потенціалом підприємства, тобто про перехід до другої форми потенціалу та зменшення його розміру від великого до середнього, а потім і до малого.

### Завдання для самостійного розв'язку:

За допомогою існуючого алгоритму графоаналітичного методу оцінки потенціалу підприємства «Квадрат потенціалу» і наданої нижче економічної інформації (таблиці 1 – 4), дати оцінку потенціалу підприємств, працюючих в галузі переробки гірської породи.

Таблиця 1

#### Виробництво, розподіл і збут продукції

| № п/п | Показник                                 | Коеф. чутлив. Кч | ДХК «Макіїв-вугілля» | ДХК «Торез-антрацит» | ВО «Сніж-неантрацит» | ВО «Артем-вугілля» | ДХК «Донв-вугілля» |
|-------|--|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 1     | Потужність підприємства, тис. т.         | 1,20             | 14000                | 12000                | 10000                | 8000               | 10190              |
| 2     | Якість продукції, %                      | 1,25             | 65                   | 65,8                 | 63                   | 61,7               | 65,5               |
| 3     | Фондовіддача, грн./грн.                  | 1,10             | 1,9                  | 2,07                 | 1,83                 | 1,69               | 2,15               |
| 4     | Витрати на 1грн товарної продукції, грн. | 1,10             | 0,8                  | 0,81                 | 0,94                 | 0,89               | 0,79               |
| 5     | Екологія виробництва (штрафи), тис. грн. | 1,05             | 1183                 | 890                  | 1798                 | 2560               | 1509               |
| 6     | Прибуток, тис. грн.                      | 1,15             | 13120                | 18975                | 9320                 | 6583               | 21036              |
| 7     | Рентабельність виробництва, %            | 1,15             | 5,0                  | 5,7                  | 4,1                  | 2,7                | 6,18               |

Таблиця 2

#### Організаційна структура і менеджмент

| № п/п | Показник  | Коеф. чутлив. Кч | ДХК «Макіїв-вугілля» | ДХК «Торез-антрацит» | ВО «Сніж-неантрацит» | ВО «Артем-вугілля» | ДХК «Донв-вугілля» |
|-------|---|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 1     | Ділові якості менеджерів, балів                         | 1,20             | 245                  | 256                  | 232                  | 198                | 248                |
| 2     | Ефективність організаційної структури управління, балів | 1,25             | 20                   | 22                   | 16                   | 14                 | 17                 |
| 3     | Вік персоналу, % до 45 років                            | 1,15             | 65                   | 71,2                 | 57,4                 | 45,9               | 68,8               |
| 4     | Рівень освіти, % з вищою освітою                        | 1,05             | 7                    | 11,2                 | 6,8                  | 4,3                | 9,9                |
| 5     | Продуктивність роботи, грн.                             | 1,20             | 39800                | 48530                | 38720                | 36980              | 48778              |
| 6     | Середньомісячна оплата роботи, грн.                     | 1,25             | 720                  | 835                  | 710                  | 702                | 840                |

Таблиця 3

## Маркетинг

| № п/п | Показник  | Коеф. чутлив. Кч | ДХК «Макіїв-вугілля» | ДХК «Торез-антрацит» | ВО «Сніж-неантрацит» | ВО «Артем-вугілля» | ДХК «Дон-вугілля» |
|-------|---|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 1     | Обсяги постачань на внутрішній ринок, тис. т.                         | 1,20             | 10903                | 5860                 | 7890                 | 6080               | 8646              |
| 2     | Місце в експорті, тис. т.   | 1,15             | 1350                 | 5680                 | 1305                 | 840                | 1544              |
| 3     | Фінансування рекламної діяльності, % до загальних витрат підприємства | 1,15             | 0,012                | 0,11                 | 0,008                | 0,002              | 0,132             |
| 4     | Фірмовий стиль (розвинуті напрямки), од.                              | 1,15             | 4                    | 6                    | 3                    | 2                  | 5                 |
| 5     | Ціна за одиницю продукції, грн.                                       | 1,10             | 36,20                | 34,02                | 35,40                | 36,80              | 34,66             |
| 6     | Витрати на інноваційну діяльність, тис. грн.                          | 1,25             | 1750                 | 3680                 | 2950                 | 1354               | 2328              |

Таблиця 4

## Фінанси

| № п/п                       | Показник                                     | Коеф. чутлив., Кч | Еталон       | ДХК «Макіїв-вугілля» | ДХК «Торез-антрацит» | ВО «Сніж-неантрацит» | ВО «Артем-вугілля» | ДХК «Дон-вугілля» |
|-----------------------------|--|-------------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| Коефіцієнти ліквідності:    |  |                   |              |                      |                      |                      |                    |                   |
| 1                           | Коефіцієнт поточної оцінки                   | 1,05              | 2-3          | 2,99                 | 2,53                 | 2,36                 | 2,67               | 2,98              |
| 2                           | Коефіцієнт критичної оцінки                  | 1,10              | 2-3          | 2,87                 | 2,38                 | 2,17                 | 2,53               | 2,86              |
| 3                           | Оборот матеріально-товарних запасів          | 1,05              | 1-5          | 4,91                 | 4,48                 | 4,36                 | 4,33               | 4,87              |
| 4                           | Термін погашення дебіторської заборгованості | 1,05              | до 60 днів   | 1,07                 | 1,63                 | 4                    | 1,19               | 1,5               |
| Коефіцієнти рентабельності: |  |                   |              |                      |                      |                      |                    |                   |
| 5                           | Рентабельність продажу                       | 1,15              | >10%         | 4,5                  | 10,4                 | 10,1                 | 3,7                | 6,2               |
| 6                           | Рентабельність активів                       | 1,05              | >20%         | 24,1                 | 20,3                 | 21,1                 | 19,2               | 23,9              |
| 7                           | Рентабельність власного капіталу             | 1,10              | близько 100% | 110,86               | 87,29                | 67,52                | 78,72              | 107,55            |
| Показники ефективності:     |  |                   |              |                      |                      |                      |                    |                   |

|                         |   |      |        |      |      |      |      |      |
|-------------------------|---|------|--------|------|------|------|------|------|
| 8                       | Оборотність активів, обертів            | 1,10 | 3-7    | 0,19 | 0,51 | 0,47 | 0,19 | 0,25 |
| 9                       | Прибуток на одного працюючого, тис. грн | 1,05 | 1,54   | 1,7  | 1,1  | 1,2  | 1,5  | 1,6  |
| 10                      | Виторг на одного працюючого, тис. грн   | 1,05 | 39     | 54   | 32   | 33   | 38   | 52   |
| Коефіцієнти залежності: |   |      |        |      |      |      |      |      |
| 11                      | Коефіцієнт заборгованості               | 1,10 | до 0,7 | 0,04 | 0,03 | 0,62 | 0,31 | 0,11 |
| 12                      | Коефіцієнт капіталізації                | 1,15 | до 10  | 4,6  | 4,3  | 3,2  | 4,1  | 4,5  |

## ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 2

**Тема 3. Формування потенціалу підприємства: поняття і загальна модель**

**Тема 4. Особливості формування виробничого потенціалу підприємства**

**Тема 5. Конкурентоспроможність потенціалу підприємства**

### План

1. Загальні підходи до формування потенціалу підприємства.
2. Основні фактори та передумови формування та розвитку потенціалу підприємства.
3. Модель формування потенціалу підприємства.
4. Структура виробничого потенціалу підприємства.
5. Завдання оцінювання виробничого потенціалу підприємства.
6. Концептуальні підходи до визначення основних елементів виробничого потенціалу підприємства.
7. Вимірювання величини виробничого потенціалу підприємства на базі поелементного підходу.
8. Структура виробничого потенціалу підприємства.
9. Завдання оцінювання виробничого потенціалу підприємства.

### Дайте відповідь на наступні тестові запитання:

*1. Формування потенціалу підприємства будь-якого рівня є результатом:*

- а) взаємодії ресурсів, які залучаються до господарської діяльності;
- б) впливу керуючої системи на керовану;
- в) розподілу фінансових ресурсів за факторами виробництва;
- г) реінвестування прибутку.

*2. В основі адміністративного підходу до формування потенціалу підприємства лежать:*

- а) методи примусу;
- б) методи переконання;
- в) методи спонукання;

г) усі перераховані вище.

*3. Техніко-технологічний потенціал підприємства - це:*

- а) сукупність обладнання, устаткування, технічних пристроїв і технологічних рішень, що складають єдину виробничу систему;
- б) техніко-технологічна база підприємства;
- в) виробничі можливості підприємства при найбільш ефективному використанні засобів виробництва, технічних пристроїв і технологій;
- г) фінансові можливості підприємства щодо забезпечення виробничого процесу необхідним обладнанням.

*4. Вкажіть стадії життєвого циклу компанії (підприємства):*

- 1) народження (до 1 року);
- 2) дитинство (1 — 2 роки);
- 3) юність (3 — 5 років);
- 5) пізня зрілість (7 — 12 років);

*5. Гудвіл - це:*

- а) вартість ділової репутації підприємства;
- б) величина, на яку вартість бізнесу при продажу перевищує ринкову вартість його активів;
- в) частина вартості діючого підприємства, яка визначається його іміджем, діловими зв'язками, відомістю фірмового найменування;
- г) усі відповіді правильні.

*6. Ситуація, при якій успіх у конкурентній боротьбі залежить від якості, ефективності управління, організації виробництва, відповідає потенціалу:*

- а) першого рівня конкурентоспроможності;
- б) другого рівня конкурентоспроможності;
- в) третього рівня конкурентоспроможності;
- г) четвертого рівня конкурентоспроможності.

*7. Основні напрямки фінансового аналізу підприємства в процесі оцінки інвестиційної привабливості:*

- а) оцінка майнового стану;
- б) фінансова нестійкість;
- в) фінансова стійкість;
- г) ліквідність активів;

*8. Вкажіть етапи аналізу ринку:*

- а) характеристика потенційних споживачів даного товару (послуги);
- б) вид товарів і послуг, розглянутих в інвестиційному проекті;
- в) прогноз можливого обсягу продажу продукту в рамках ІІІ на 5 років;



г) оцінка сучасного та прогнозованого рівнів конкуренції на внутрішньому ринку.

*9. Система SWOT аналізу передбачає:*

- а) аналіз слабких та сильних сторін;
- б) аналіз співвідношення власних та позичкових коштів;
- в) аналіз структурної відповідності активів і пасивів підприємства.

*10. На якому організаційному етапі аналізу за методом SPACE визначаються конкретні показники для оцінки:*

- а) на початковому;
- б) на етапі розробки критеріїв;
- в) на етапі узгодження стратегії;
- г) на завершальному етапі.

*11. Яке з наведених тверджень можна вважати перевагою SWOT - аналізу?*

- а) об'єктивність вибору та ранжування факторів зовнішнього і внутрішнього середовища;
- б) добра адаптація до середовища, що постійно змінюється;
- в) потужна підтримка прийняття конкретних управлінських рішень;
- г) періодична діагностика ринку та ресурсів підприємства.

*12. Якої групи критеріїв немає у моделі SPACE:*

- а) маркетингові можливості підприємства;
- б) конкурентоздатність підприємства і його становище на ринку;
- в) привабливість сектора (галузі), у якому (якій) функціонує підприємство;
- г) стабільність сектора (галузі), у якому (якій) функціонує підприємство.

*13. Внутрішню будову й організацію потенціалу як цілісної системи визначає його:*

- а) розмірність;
- б) структура;
- в) ієрархія;
- г) адаптивність.

*14. Властивість цілісності систем означає:*

- а) первинність цілого, яке можна поділяти на компоненти;
- б) первинність компонентів, з яких складається єдине ціле;
- в) тотожність властивостей системи сумі властивостей її компонентів;
- г) неможливість розчленовування цілого на окремі складові частини.

15. Кожен компонент системи може розглядатися як підсистема більш глобальної системи - це властивість:

- а) цілісності;
- б) структурності;
- в) ієрархічності;
- г) спадковості.

## **ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 3-4**

**Тема 6. Теоретичні основи оцінки потенціалу підприємства**  
**Тема 7. Методичний інструментарій оцінки потенціалу підприємства**  
**Тема 8. Оцінка вартості землі**

### **План**

1. Поняття вартості та її модифікація.
2. Принципи оцінки потенціалу підприємства.
3. Загальна характеристика методичного інструментарію оцінки вартості потенціалу підприємства.
4. Основні методичні підходи до оцінки вартості потенціалу підприємства.
5. Класифікаційна характеристика інформації, яка приймає участь в оцінці потенціалу підприємства.
6. Особливості нерухомого майна, як об'єкта оцінки.
7. Порядок організації грошової оцінки землі в Україні.
8. Оцінка вартості землі.

**Дайте відповідь на наступні тестові запитання:**

*1. Властивості підприємства як товару:*

- а) корисність;
- б) цілісність;
- в) нестационарність;
- г) усі перераховані вище.

*2. Принцип корисності при оцінці вартості потенціалу підприємства означає, що:*

- а) підприємство має вартість, якщо воно корисне потенційному власнику;
- б) корисність підприємства визначається рівнем його прибутковості;
- в) здатність отримувати прибутки називають ефектом корисності;
- г) вартість підприємства пропорційна його корисності.

3. Міра того, скільки покупець буде готовий заплатити за оцінювану власність - це:

- а) ціна;
- б) вартість;
- в) витрати;
- г) собівартість.

4. Відповідність кількості та якості інформації вимогам, обумовленим цілями проведення оцінки, - це вимога:

- а) актуальності інформації;
- б) достатності інформації;
- в) вірогідності інформації;
- г) релевантності інформації.

5. Чистий операційний дохід - це:

- а) дохід, який можна отримати від 100%-го використання об'єкта власності;
- б) дохід, який можна отримати за умов найбільш ефективного використання об'єкта власності;
- в) потік грошових коштів від операційної діяльності;
- г) дохід, який можна отримати від використання об'єкта власності за винятком втрат та операційних витрат, пов'язаних з його отриманням.

6. В оцінній діяльності виділяють втрати вартості, пов'язані з:

- а) фізичним старінням, функціональним старінням, прискореним зносом;
- б) фізичним старінням, функціональним старінням, зовнішнім зносом;
- в) старінням навколишнього середовища, неусувним старінням, фізичним старінням, зносом довгострокових активів;
- г) фізичним та технологічним застаріванням.

7. Що з нижче наведеного відповідає визначенню ринкової вартості:

- а) вартість, яка розрахована на основі реалізації окремих активів підприємства;
- б) різниця між виручкою від продажу окремих активів підприємства та витратами на ліквідацію;
- в) найбільш вірогідна ціна при здійсненні угод між типовим покупцем та продавцем;
- г) вартість, яка враховує потреби кожного інвестора.

8. Особливістю землі як об'єкта оцінки є:

- а) необхідність врахування зносу;
- б) суттєва залежність вартості від фактору місцезнаходження;
- в) наявність активного ринку купівлі-продажу аналогічних об'єктів;

г) необхідність врахування відповідності вимогам стандартів та нормативно-технічної документації.

9. Метод залишку для землі передбачає:

- а) виділення та капіталізацію доходу від використання земельної ділянки, що є складовою частиною об'єкта нерухомості;
- б) розрахунок середньозваженого коефіцієнта капіталізації для визначення загального доходу від використання об'єкта нерухомості;
- в) метод скоригованих чистих активів;
- г) індексний метод.

10. Нормативна оцінка вартості земельних ділянок, будівель і споруд базується на:

- а) аналізі ринкових умов здійснення угод купівлі-продажу;
- б) урахуванні стратегічних орієнтирів розвитку підприємства;
- в) використанні офіційно затверджених інструктивно-методичних документів;
- г) комбінуванні витратних, результатних і порівняльних методик оцінки.

### Методичні вказівки

Методичний підхід, що базується на *капіталізації чистого операційного або рентного доходу* (фактичного або очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного її використання з урахуванням встановлених обтяжень та обмежень.

*Чистий операційний дохід* - різниця між прогнозованою сумою надходжень від використання земельної ділянки та операційними витратами, пов'язаними з одержанням валового доходу. Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

*Рентний дохід (земельна рента)* - дохід, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки. Він розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержаної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами й прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід від землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами - землею та земельними поліпшеннями.

*Пряма капіталізація* ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до коефіцієнта капіталізації за формулою:

$$B_3 = \frac{D}{k_{\text{кан}}}, \quad (1)$$

де  $B_3$  - вартість земельної ділянки;

$D$  - чистий операційний або рентний дохід;

$k_{кан}$  - коефіцієнт капіталізації.

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$B_3 = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+k_{кан})^i} + P, \quad (2)$$

де  $D_i$  - очікуваний чистий операційний або рентний дохід за  $i$ -й рік;

$P$  - поточна вартість реверсії (продажу в післяпрогнозованому періоді);

$n$  - період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Коефіцієнт капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок, шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей або кумулятивним способом як сума безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

Коефіцієнт капіталізації для землі може бути визначений також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на **зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок** і використовується в умовах розвинутого ринку землі та нерухомого майна, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. Даний метод заснований на зіставленні й аналізі інформації про продаж аналогічних земельних ділянок, як правило, за останні 3-6 місяців.

При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що враховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоректована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Цзн_{скор} = Цзн_{факт} + \sum_j^m \Delta Цзн_j, \quad (3)$$

де  $Цзн_{скор}$  - скоректована ціна продажу подібної земельної ділянки;

$Цзн_{факт}$  - фактична ціна продажу подібної земельної ділянки;

$m$  - кількість факторів порівняння;

$\Delta C_{zn_j}$  - різниця (поправка) в ціні (+,-) продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j-м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок, які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

Методичний підхід, що базується на **врахуванні витрат на земельні поліпшення** (метод абстрагування), використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (або капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$B_3 = Do - Bn, \quad (4)$$

де  $Do$  - очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки або капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання;

$Bn$  - витрати на земельні поліпшення.

Розглянуті методи оцінки земельних ділянок мають і модифікації. Так, інтегрованим методичним підходом оцінки можна вважати **метод залишку для землі**, який ґрунтується на виділенні та капіталізації чистого операційного доходу від використання земельної ділянки, що входить до складу нерухомого майна (земельна ділянка, будівлі та споруди), використання якого, в свою чергу, створює дохід для власника.

Для застосування методу залишку мають бути відомі:

- вартість будівель і споруд;

- чистий операційний дохід, отриманий від використання землі, будівель і споруд;

- коефіцієнти капіталізації для землі, будівель і споруд.

Розрахунки цим методом виконуються в декілька етапів:

1. Визначається дохід, що отримується від використання будівель і споруд, як добуток їхньої вартості та коефіцієнта капіталізації для будівель і споруд:

$$\text{ЧОД}_{\text{буд}} = B_{\text{буд}} \times k_{\text{капбуд}} \quad (5)$$

де  $B_{\text{буд}}$  - поточна вартість будівель і споруд;

$\text{ЧОД}_{\text{буд}}$  - чистий операційний дохід, що приходить на будівлі і споруди;

$k_{\text{капбуд}}$  - коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд.

Коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд може бути отриманий як внесок на амортизацію грошової одиниці:

$$k_{\text{капбуд}} = k_{\text{пов}} + k_3, \quad (6)$$

де  $k_{\text{пов}}$  - коефіцієнт повернення (відшкодування) капіталу;

$k_3$  - коефіцієнт капіталізації для землі.

Капіталізація в цьому випадку здійснюється тільки за ставкою доходу на інвестиції без урахування відшкодування капіталу, тому що вважається, що земля не зношується.

2. Визначається залишок чистого операційного доходу, що приходиться на земельну ділянку:

$$\text{ЧОД}_3 = \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_{\text{буд}}, \quad (7)$$

де  $\text{ЧОД}_3$  - чистий операційний дохід, що приходиться на земельну ділянку;

$\text{ЧОД}$  - загальний чистий операційний дохід.

3. Розраховується залишкова вартість землі шляхом капіталізації залишкового чистого операційного доходу від використання землі:

$$B_3 = \frac{\text{ЧОД}_3}{k_3} \quad (8)$$

Певною модифікацією метода прямої капіталізації є **метод середньозваженого коефіцієнта капіталізації**, який ґрунтується на «пайовому» підході до оцінки. Розрахунки цим методом також виконуються в декілька етапів:

1. Приблизно розраховуються пропорції, у яких вартість нерухомості поділяється на вартість земельної ділянки та вартість будівель і споруд. Традиційно для цього використовуються дані про нормативні ціни землі та ціни на будівельні роботи.

2. Визначається середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації - коефіцієнт, який використовується для капіталізації всього чистого операційного доходу. Він розраховується виходячи зі структури вартості об'єкта, тобто розподілу на вартість землі та вартість будівель і споруд, за формулою:

$$k_{\text{кап ср}} = k_{\text{буд}} \times D_{\text{буд}} + k_3 \times D_3 \quad (9)$$

де  $k_{\text{кап ср}}$  - середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації;

$D_{\text{буд}}$ ,  $D_3$  - частка будівель, споруд і земельної ділянки відповідно до загальної вартості.

3. Визначається вартість усього нерухомого майна методом капіталізації доходу:

$$B_{\text{НМ}} = \frac{\text{ЧОД}}{k_{\text{кап ср}}}, \quad (10)$$

де  $B_{\text{НМ}}$  - вартість усього нерухомого майна.

4. Вартість земельної ділянки розраховується за допомогою часткового коефіцієнта:

$$B_3 = B_{\text{НМ}} \times D_3, \quad (11)$$

### Завдання для самостійного розв'язку:

#### Завдання 1.

Вартість цілісного земельно-майнового комплексу складається із вартості земельної ділянки та вартості будівель у співвідношенні 1: 3. коефіцієнт

капіталізації для землі та будівель дорівнюють 12% та 16% відповідно. Від використання нерухомості очікується щорічний чистий операційний дохід в розмірі 120 тис. грн.. Оцінити вартість земельної ділянки на основі метода середньозваженого коефіцієнта капіталізації.

### **Завдання 2.**

Оцінити вартість офісного приміщення загальною площею 100 м<sup>2</sup>. За попередніми прогнозами імовірний процент недозавантаження об'єкта під час оренди складає 2%, експлуатаційне резервування доходу – 1% від дійсного валового доходу, коефіцієнт капіталізації – 20%. Інформація щодо пропозиції на ринку оренди офісних приміщень в районі розташування об'єкта наведена в таблиці.

Пропозиція на ринку оренди офісних приміщень

| Об'єкт - аналог | Місячна ставка орендної плати, грн./м <sup>2</sup> |
|-----------------|--|
| 1               | 22,5   |
| 2               | 24   |
| 3               | 20,5   |
| 4               | 17,5   |
| 5               | 21,5   |

### **Завдання 3.**

Визначити вартість земельної ділянки, на якій інвестор планує розмістити АЗС на три колонки. Питомі капіталовкладення в розрахунку на 1 колонку визначені в розмірі 48780 грн. Аналіз експлуатації діючих АЗС в аналогічних за місцем розташування умовах дозволив встановити, що протягом години на одній колонці в середньому заправляються 4 автомобілі; одне заправлення в середньому дорівнює 20 літрам; чистий дохід з одного літра бензину складає близько 0,026 грн., число днів роботи АЗС – 300 днів у рік при цілодобовому режимі. Планова прибутковість від об'єкта нерухомості – 12%; термін економічного життя визначений у 6 років. Відшкодування інвестицій здійснюється за прямолінійним методом. Використати метод залишку для землі.

### **Завдання 4.**

Оцінити вартість земельної ділянки київського зоопарку, який відвідують 75000 людей на рік. Вартість квитка складає 5 грн., при цьому 4 % відвідувачів не сплачують за вхід. Крім того, кожен відвідувач витрачає в середньому близько 6 грн. на їжу та розваги, з яких до зоопарку у вигляді прибутку надходить 40 %. Загальні витрати зоопарку складають 295000 грн. на рік. Вартість всіх тварин зоопарку та майна складає 821500 грн. Ставка капіталізації встановлена на рівні 11,5 %.

### **Завдання 5.**

Оцінити вартість земельної ділянки, використання якої за прогнозними даними забезпечує власнику отримання щорічного чистого операційного доходу в розмір 25 тис. грн.. протягом 5 років. Коефіцієнт капіталізації для



подібних об'єктів нерухомості 20%. Поточна вартість продажу земельної ділянки в післяпрогнозному періоді – 56 тис. грн.

#### **Завдання 6.**

Невлаштована земельна ділянка площею 3840 м<sup>2</sup> надана підприємством в оренду під автостоянку для тимчасового зберігання легкових автомобілів на 240 місць. За умовою сторін плата за оренду земельної ділянки встановлена на рівні 20% річного фактичного доходу від автостоянки.

Вважається, що 75-відсотковий рівень завантаження автостоянки відповідає її ефективному використанню. Відомо, що: сума земельного податку, який підприємство сплачує протягом року за дану земельну ділянку дорівнює 7411 грн.; плата за машиномісце на автостоянці становить 3 грн. за добу; ставка капіталізації для землі в даному районі складає 9,7%.

Знайти вартість 1 м<sup>2</sup> земельної ділянки.

#### **Завдання 7.**

Аналітична оцінка взаємодії чинників, які визначають принцип найліпшого й найефективнішого використання, дала змогу підприємцю відібрати три можливі варіанта забудови земельної ділянки. З урахуванням місцезнаходження, ресурсної якості землі, технологічної обґрунтованості кожного з варіантів визначена вартість забудови: житлового проекту — 2250 тис. грн; торговельного центру — 3600 тис. грн; офісного будинку — 2875 тис. грн. На основі наведених у таблиці прогнозних даних щодо дохідності названих альтернативних варіантів обґрунтувати, який з них відповідає вимогам найліпшого й найефективнішого використання ділянки землі.

Співставлення дохідності різних варіантів забудови земельної ділянки (тис. грн)

| № п/п | Показники та алгоритм їх розрахунку            | Варіанти забудови: |                    |                 |
|-------|--|--------------------|--------------------|-----------------|
|       |  | Житловий проект    | Торгівельний центр | Офісний будинок |
| 1     | Потенційний річний валовий дохід               | 500                | 1250               | 750             |
| 2     | Недовикористання та втрати при зборі платежів  | 25                 | 125                | 100             |
| 3     | Інший дохід                                    | 15                 | 50                 | 25              |
| 4     | Операційні витрати                             | 150                | 600                | 250             |
| 5     | Резерв на заміщення зношених активів           | 15                 | 50                 | 25              |
| 6     | Коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд | 0,1310             | 0,1400             | 0,1300          |
| 7     | Коефіцієнт капіталізації для землі             | 0,18               | 0,18               | 0,18            |

## ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 5-6

### Тема 9. Оцінка вартості будівель і споруд Тема 10. Оцінка нематеріальних активів

#### План

1. Оцінка вартості будівель і споруд.
2. Необхідність і особливості оцінки техніко-технологічного потенціалу підприємства.
3. Класифікація об'єктів оцінки.
4. Сутність і класифікація нематеріальних активів підприємства.
5. Особливості оцінки вартості нематеріальних активів.
6. Оцінка ринкової вартості нематеріальних активів.

#### Дайте відповідь на наступні тестові запитання:

*1. За оборотністю виділяють нематеріальні активи:*

- а) відчужувані та невідчужувані;
- б) поточні та довгострокові;
- в) діючі та недіючі;
- г) власні та позикові.

*2. До нематеріальних активів підприємства відносять:*

- а) активи, які не можуть створювати дохід;
- б) активи, термін використання яких перевищує один рік;
- в) активи, матеріально-речова форма яких не має суттєвого значення для використання в господарській діяльності;
- г) усі відповіді правильні.

*3. До об'єктів інтелектуальної власності підприємства відносять:*

- а) права користування земельними ділянками;
- б) товарні знаки;
- в) гудвіл;
- г) усі відповіді правильні.

*4. До «промислової власності» не відносять:*

- а) винаходи;
- б) промислові зразки;
- в) корисні моделі;
- г) виробничі цехи.

*5. Для оцінки інформаційного програмного забезпечення менеджменту рекомендується застосовувати підхід:*

- а) дохідний;
- б) витратний;
- в) порівняльний;
- г) ринковий.

6. До умов застосування методів порівняльного підходу щодо оцінки нематеріальних активів належить:

- а) наявність фактів купівлі-продажу хоча б одного аналогічного об'єкту;
- б) конфіденційність інформації про цілі реальних угод купівлі-продажу;
- в) наявність та доступність інформації про характеристики та особливості аналогічних об'єктів;
- г) усі відповіді правильні.

7. Зовнішньою інформацією, яка використовується в процесі оцінки, є:

- а) характеристика ринків збуту продукції підприємства-об'єкта оцінки;
- б) стратегія розвитку підприємства;
- в) фінансова звітність підприємства;
- г) ретроспективна інформація про діяльність об'єкта.

8. Основним органом, який здійснює державне регулювання оціночної діяльності в Україні, є:

- а) Верховна Рада;
- б) Фонд державного майна;
- в) Державний комітет статистики;
- г) Українське товариство оцінювачів.

9. Особливістю порівняльного підходу є:

- а) орієнтація на ретроінформацію та досягнуті результати фінансово-господарської діяльності;
- б) орієнтація на перспективи розвитку підприємства;
- в) орієнтація на потік майбутніх доходів;
- г) орієнтація на витрати, необхідні для відтворення аналогічного підприємства.

10. Спроможності підприємства в сфері нововведень характеризує потенціал:

- а) технічний;
- б) відтворення;
- в) інформаційний;
- г) інноваційний.

## Методичні вказівки

У загально визнаній оціночній практиці існують три підходи для визначення вартості будівель і споруд, а саме: доходний, порівняльний та витратний.

Використання доходного підходу передбачає застосування таких основних методів:

- капіталізації доходів;
- дисконтованих грошових потоків.

Метод капіталізації доходів використовується для оцінки будівель і споруд, які є джерелами доходу власника. Доходи від володіння будівлями та спорудами можуть, наприклад, являти собою поточні та майбутні надходження від надання їх в оренду, плату за користування стоянками та гаражами, плату за встановлення реклами, доходи від можливого приросту вартості будівель і споруд при їх продажу в майбутньому.

**Метод розбивки** при визначенні величини сукупного зносу (СЗ) передбачає окремі розрахунки за всіма видами зносу: фізичного (усуваного та неусуваного,  $Z_{\text{фіз}}$ ), функціонального (усувного та неусуваного,  $Z_{\text{функц}}$ ), зовнішнього ( $Z_{\text{зовн}}$ ), та підсумовування результатів:

$$CЗ = Z_{\text{фіз}} + Z_{\text{функц}} + Z_{\text{зовн}} \quad (1)$$

**Порівняльний підхід** до оцінки нерухомості базується на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, подібних до об'єкта оцінки, та внесенні відповідних коректувань з метою урахування відмінностей між об'єктами-аналогами й об'єктом оцінки, у результаті чого визначається вартість останнього. Даний підхід найбільш ефективний в умовах розвинутого ринку нерухомості, тому що він базується на факті наявності повної і достовірної інформації про технічні характеристики та ціни продажів аналогічних об'єктів.

Порівняльний підхід представлений двома основними методами:

- порівняння продажів;
- валового рентного мультиплікатора.

**Метод порівняння продажів** заснований на зіставленні й аналізі інформації про продаж аналогічних об'єктів нерухомості, як правило, за останні декілька місяців. Основним принципом методу порівняльних продажів є принцип заміщення, відповідно до якого за умов наявності на ринку декількох схожих об'єктів нерухомості раціональний інвестор не заплатить більше суми, у яку обійдеться придбання нерухомості аналогічної корисності.

Метод порівняння продажів включає такі етапи:

1) вивчення стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості й особливо того сегмента, до якого належить об'єкт оцінки; виявлення об'єктів

нерухомості, найбільш порівнянних з оцінюваним, які були продані недавно (не менше 3-5 порівнянних продажів), і збір інформації.

2) перевірка інформації про угоди. Цей етап припускає перевірку таких даних: мотивація угоди, ступінь інформованості учасників угоди, типовість умов фінансування, достатність часу експозиції об'єкта, наявність спеціальних умов продажу;

3) порівняння кожного об'єкта-аналога з об'єктом оцінки і внесення поправок у ціни продажів порівнянних об'єктів.

Процес такого порівняння включає два компоненти:

- елементи порівняння;
- одиниці порівняння.

Відповідно до класифікації Харрісона елементи порівняння - це:

а) умови фінансування (розмір платежів за процентами, термін кредиту, величина та вартість закладеного майна);

б) умови продажу (обставини, за яких продавець і покупець приймають свої рішення щодо продажу та придбання конкретного об'єкта нерухомості);

в) ринкові умови (активність ринку, стадія життєвого циклу об'єкта та ринкового сегмента в цілому);

г) місце розташування (район розміщення (житловий, діловий, промисловий і т. ін.), екологічна привабливість, ступінь розвитку транспортної інфраструктури та комунікацій);

д) фізичні характеристики (фізичні параметри, якість будівництва й експлуатації, функціональна придатність).

*Одиницями порівняння* для нерухомості в оцінній практиці є, як правило, ціна одиниці виміру об'єктів ( $1\text{м}^2$  жилої або загальної площі,  $1\text{м}^3$ , 1га, 1 фронтальний метр) або ціна за одиницю, яка приносить дохід (наприклад, за одне місце автостоянки в гаражі, одне посадкове місце в спортивному комплексі, ресторані або театрі).

**Метод валового рентного мультиплікатора.** *Валовий рентний мультиплікатор* - це відношення продажної ціни об'єкта до потенційного або дійсного валового доходу, що отриманий від експлуатації об'єкта нерухомості.

$$ВРМ = \frac{ПДВ}{Ц_{анал}}, \quad (2)$$

де ВРМ - валовий рентний мультиплікатор;

$Ц_{анал}$  - ціна продажу аналога.

Застосування методу здійснюється в такій послідовності:

1. Підраховується ринковий рентний дохід від об'єкта нерухомості, що оцінюється.

2. Розраховується валовий рентний мультиплікатор для об'єктів-аналогів.

3. Розраховується ймовірна вартість об'єкта оцінки за формулою:

$$V_{он} = ПВД_{он} \times ВРМ, \quad (3)$$

де  $ПВД_{он}$  - потенційний валовий дохід об'єкта нерухомості, що оцінюється.

У процесі оцінки нематеріальних активів використовують загальноприйняті підходи: дохідний, витратний і порівняльний.

Використання *математичного апарату* в межах того чи іншого методу передбачає виконання такої послідовності операцій:

а) виділення грошового потоку, що генерується нематеріальним активом;  
б) детальне або з припущеннями, що спрощують поведінку грошових потоків, прогнозування майбутніх змін грошових потоків з урахуванням тривалості їх надходження;

в) визначення ставки дисконту або коефіцієнта капіталізації для приведення майбутніх доходів до дати оцінки;

г) розрахунок вартості об'єкта на дату оцінки за формулами дисконтованих грошових потоків:

$$B_{HA} = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r)^i}, \quad (4)$$

де  $B_{HA}$  - вартість нематеріального активу;

$D_i$  - економічний ефект від використання нематеріального активу, що оцінюється, за  $i$ -й період або капіталізації:

$$B_{HA} = \frac{D}{K_{кан}} \quad (5)$$

де  $D$  - економічний ефект від використання нематеріального активу, що оцінюється, за найбільш характерний (типовий) період.

Групування методів оцінки нематеріальних активів за *способом виділення економічного ефекту* ґрунтується на тому, що в процесі оцінки важливою проблемою є необхідність виділення із грошового потоку, що створюється бізнесом, тієї частини, яку дійсно можна вважати результатом використання саме нематеріального активу.

В першу чергу доцільно визначити реальний економічний ефект, що створюється завдяки використанню нематеріального активу. Основними джерелами отримання такого ефекту можуть бути:

- надлишковий прибуток, що створюється завдяки нематеріальним активам, які не відображені у фінансовій звітності, але використання яких забезпечує дохідність на активи і на власний капітал вище за середньоринковий рівень;

- реальні ліцензійні платежі, що надходять правласнику за ліцензійними угодами на дозвіл використовувати, наприклад, торгову марку або товарний знак;

- перевага в ціні одиниці продукції, що випускається та реалізується з використанням об'єкта оцінки;

- виграш в собівартості продукції за рахунок економії на умовно-змінних або умовно-постійних витратах;

- перевага в обсязі реалізації продукції.

**Метод надлишкового прибутку** застосовується для оцінки гудволу і передбачає виконання операцій у такій послідовності:

1. Визначення ринкової вартості всіх активів (або власного капіталу) підприємства.
2. Розрахунок скоректованого на нетипові доходи та витрати фактичного чистого прибутку, що отримується за рахунок сумарних історичних інвестиційних витрат на придбання (створення) всіх активів (або використання власного капіталу).
3. Визначення середньоринкової дохідності на активи або власний капітал.
4. Розрахунок нормалізованого (очікуваного) прибутку підприємства за умов середньоринкової дохідності активів (власного капіталу).
5. Розрахунок надлишкового прибутку як різниці скоректованого фактичного та нормалізованого прибутку.
6. Розрахунок вартості гудволу за формулою:

$$G = \frac{P - \bar{P} \times A}{K_{\text{кап}}} \quad (6)$$

де  $G$  – вартість гудволу;

$P$  - скоректований фактичний чистий прибуток підприємства;

$\bar{P}$  - середньоринкова дохідність на активи або власний капітал;

$A$  - ринкова вартість активів (власного капіталу).

Сукупний знос адміністративної будівлі складається з фізичного, функціонального та зовнішнього.

Для визначення величини неусувного фізичного зносу застосовуємо метод строку життя (ефективний вік поділити на строк економічного життя і помножити на відновлювальну вартість), усуваний фізичний знос дорівнює витратам на ремонт окремих компонентів.

Величина усувного функціонального зносу дорівнює різниці між вартістю встановлення пластикових і дерев'яних віконних рам. Величина неусувного функціонального зносу визначається за методом прямої капіталізації втрат доходів, пов'язаних із незручним плануванням приміщень.

Величина зовнішнього зносу дорівнює втратам вартості адміністративної будівлі за рахунок організації одностороннього руху транспорту на вулиці її розташування.

### **Завдання для самостійного розв'язку:**

#### **Завдання 1.**

Визначити поточну вартість потоку орендних платежів, що виникають наприкінці року, якщо річний орендний платіж перші 3 роки складає 250 тис. грн., потім він зменшиться на 50 тис. грн. і триматиметься протягом 2 років, після чого зросте на 150 тис. грн. і буде поступати ще 2 роки. Ставка дисконту 11%.

#### **Завдання 2.**

Є три банки. В банку А ставка відсотку дорівнює 13,2% річних, які нараховуються 1 раз в рік, в банку Б –13% річних, що нараховуються 1 раз у квартал, та в банку В – 12% річних, що нараховуються 1 раз на місяць.

Припустимо Ви плануєте покласти в банк 1000 грн. на 5 років. Який банк наприкінці цього терміну видасть Вам більше грошей?

### **Завдання 3.**

Об'єкт оцінки - котедж. Порівнянний об'єкт був проданий за 1250000 у.од. Порівнянний об'єкт має на 45 м<sup>2</sup> більшу площу і підземний гараж. Оцінюваний об'єкт не має гаража, але має більшу за площею земельну ділянку. З аналізу продажів оцінювач з'ясував, що наявність більшої земельної ділянки дає виправлення в 35 % до вартості об'єкта, наявність гаража - 95000 у.од., а кожен зайвий квадратний метр площі відповідає виправленню в 7500 у.е. Визначити вартість котеджу.

### **Завдання 4.**

Оцінити вартість об'єкта, який після його придбання буде здаватися в оренду. Аналіз відповідного сегменту ринку показав, що за останній час було продано п'ять приблизно аналогічних об'єктів, інформація про які наведена в таблиці:

Інформація про підприємства – аналоги

| Об'єкти для порівнянь | Чистий операційний дохід (ЧОД), грн. | Ціна продажу (Ц), грн.. |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1                     | 405 000                              | 2 855 000               |
| 2                     | 550 000                              | 3 525 000               |
| 3                     | 785 000                              | 5 650 000               |
| 4                     | 1 000 000                            | 6 050 000               |
| 5                     | 1 105 000                            | 1 800 000               |
| Оцінюваний об'єкт     | 675 000                              | ?                       |

### **Завдання 5.**

З використанням коефіцієнта капіталізації необхідно оцінити чотирьохзірковий готель в центральній частині міста, експлуатація якої приносить чистий операційний дохід 1 250 000 у.о. Маємо інформацію про недавні продажі аналогічних готелів: готель 1 був проданий за 7 950 000 у.о., його використання приносить ЧОД в 958 000 у.о.; готель 2 був проданий за 8 120 000 у.о., його використання приносить ЧОД в 1 350 000 у.о.; готель 3 був проданий за 10 500 000 у.о., його використання приносить ЧОД в 1 650 000 у.о.

### **Завдання 6.**

Об'єкт оцінки – гуртожиток на 190 міс. Протягом учбового року (9 місяців) всі місця зайняті студентами, які платять по 20 у.о. в місяць. У літній час гуртожиток заповнений на 15% при тій же вартості проживання. Операційні витрати складають 5 500 у.о. на рік. Коефіцієнт капіталізації складає 12%. Визначити вартість гуртожитку.

### **Завдання 7.**

Використовуючи метод валового рентного мультиплікатора, здійсніть вартісну оцінку виробничого модуля з потенційним валовим доходом в 15000



грн. Врахуйте при цьому інформацію банку даних про продаж аналогічних об'єктів:

| Аналог | Ціна продажу, грн. | Потенційний валовий дохід, грн. |
|--------|--------------------|---------------------------------|
| X      | 80 000             | 16 000                          |
| Y      | 95 000             | 17 500                          |
| Z      | 65 000             | 13 500                          |

Поясніть, чому валовий рентний мультиплікатор не корегується на відмінності, що існують між об'єктами нерухомості, які оцінюють і порівнюють.

#### **Завдання 8.**

Ринкова вартість активів підприємства "Ідеал" дорівнює 15 %, нормалізований чистий прибуток – 800000. Середній дохід на активи дорівнює 4000000 грн., Ставка капіталізації – 20 %. Потрібно оцінити вартість гудволу.

#### **Завдання 9.**

Ринкова вартість усіх активів підприємства оцінюється в 400 тис. грн., а зобов'язань – 300 тис. грн. Фактичний прибуток до оподаткування – 23 тис. грн., ставка податку на прибуток -25%. Середньогалузева рентабельність власного капіталу – 15%. Ставка капіталізації – 18%. Оцінити вартість гудволу.

#### **Завдання 10.**

Оцінити величину сукупного зносу на основі таких даних про об'єкт нерухомості:

- 1) об'єкт оцінки – адміністративна будівля виробничого підприємства, строк економічного життя якої оцінюється в 60 років, ефективний вік – 12 років, відновлювальна вартість – 1200 тис. грн., витрати на ремонт окремих компонентів – 50 тис. грн.
- 2) віконні рами, що були встановлені в процесі будівництва об'єкта – дерев'яні невисокої якості, на їх встановлення було витрачено 12,5 тис. грн. Необхідна заміна цих віконних рам на пластикові, які характеризуються кращими шумоізоляцією та енергозбереженням. Витрати на заміну оцінюються в 20 тис. грн.
- 3) розміри внутрішніх приміщень адміністративної будівлі є не досить зручними для ефективної організації праці в підрозділах підприємства. Розбіжності в щорічних доходах, що отримують від експлуатації аналогічних об'єктів (з більш вдалим плануванням приміщень) та об'єкта оцінки, на 1м<sup>2</sup> загальної площі складають 0,15 тис. грн. загальна площа адміністративної будівлі – 200 м<sup>2</sup>, коефіцієнт капіталізації – 0,25
- 4) за рішенням місцевої ради на вулиці, де знаходиться об'єкт оцінки, організовано рух транспортних засобів тільки в одному напрямку, що ускладнило під'їзд до будівлі. Втрата вартості через такі заходи місцевої ради за прогнозами експертів складає 105 тис. грн..

## ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 7-8

### Тема 11. Оцінка вартості машин і обладнання

### Тема 12. Трудовий потенціал та його оцінка

#### План

1. Методичні підходи до оцінки машин та обладнання.
2. Сутність та аналітична характеристика трудового потенціалу підприємства.
3. Особливості вартісної оцінки трудового потенціалу.
4. Ефективність використання трудового потенціалу.

#### Дайте відповідь на наступні тестові запитання:

*1. Системна оцінка машин і обладнання має місце в разі:*

- а) визначення вартості міні-заводів і міні-фабрик;
- б) передаванні декількох одиниць обладнання в оренду;
- в) продажу одиниці обладнання;
- г) визначення заставної вартості окремих машин і обладнання.

*2. Якщо теоретично можливо зібрати обладнання власними силами із складових частин, що реалізуються на ринку, то для визначення вартості такого обладнання доцільно застосовувати метод:*

- а) розрахунку за ціною однорідного об'єкта;
- б) поелементного розрахунку;
- в) трендовий;
- г) розрахунку за укрупненими нормативами.

*3. Яка вартість з перерахованих нижче є оціненим грошовим еквівалентом, який може бути отриманий від продажу об'єкта при наявності достатнього періоду часу для адекватного маркетингу за умов зацікавленості в здійсненні угоди покупця та продавця?*

- а) ринкова вартість;
- б) повна вартість заміщення;
- в) залишкова ліквідаційна вартість;
- г) страхова вартість.

*4. Яка вартість з перерахованих нижче є вартістю відтворення нової точної копії об'єкта власності на базі нинішніх цін з використанням таких самих чи подібних матеріалів?*

- а) повна вартість заміщення;
- б) обґрунтована ринкова вартість;
- в) скрапова вартість;
- г) повна вартість відновлення.

5. Метод, відповідно до якого вартість об'єкта визначається шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, - це :

- а) метод капіталізації доходу;
- б) метод зіставлення цін продажу аналогів;
- в) метод скоригованих чистих активів;
- г) індексний метод.

6. Що з нижче перерахованого не відповідає визначенню ліквідаційної вартості?

- а) вартість, розрахована на основі реалізації активів підприємства по частинах;
- б) різниця між виручкою від продажу активів підприємства та його зобов'язаннями;
- в) вартість, що враховує індивідуальні вимоги конкретного інвестора;
- г) вартість, розрахована для підприємства, що знаходиться в стані банкрутства.

7. Що з нижчепереліченого не входить у визначення інвестиційної вартості?

- а) вартість для конкретного користувача;
- б) суб'єктивна вартість;
- в) найбільш ймовірна ціна за даними ринку;
- г) вартість при визначених цілях інвестування.

8. Що з нижченаведеного не є об'єктом коригування при оцінці нерухомості методом порівняльного аналізу продажів?

- а) наявність додаткових приміщень;
- б) умови фінансування;
- в) час продажу об'єкта-аналога;
- г) функціональне призначення об'єкта оцінки.

9. В процесі визначення вартості обладнання, яке є об'єктом лізингу, застосовується оцінка:

- а) «розсипом»;
- б) «потокком»;
- в) «групова»;
- г) «системна».

10. В основі вартісної оцінки обладнання за ціною однорідного об'єкту є:

- а) можливий дохід від експлуатації однорідного об'єкта;
- б) повна собівартість виробництва однорідного об'єкта;
- в) цінова інформація про комплектуючі вузли однорідного об'єкта;

г) індекси зміни цін на групи однорідних об'єктів.

### Методичні вказівки

**Доходний підхід** в оцінці машин і обладнання базується на оцінці очікувань інвестора та передбачає розрахунок поточної (дисконтованої) вартості доходів, які за прогнозами можуть бути отримані від володіння об'єктом.

Використання методів дохідного підходу передбачає здійснення розрахунків у такій послідовності:

1. Розрахунок чистого операційного доходу від функціонування виробничо-технологічної системи (підприємства в цілому, цеху або ділянки).
2. Визначення за допомогою методу залишку частини доходу, що може бути локалізований і співвіднесений з оцінюваними машинами й обладнанням.
3. Визначення вартості об'єктів машин і обладнання за допомогою методів дисконтування або капіталізації.

При використанні **витратного підходу** вартість машин і обладнання визначається витратами на їх створення, придбання й установку. Цей підхід застосовується, в основному, під час оцінки спеціальних об'єктів, що не мають близьких аналогів. Базою розрахунків у цьому випадку, так само як і під час оцінки будівель і споруд, є вартість відновлення або вартість заміщення, яка потім коректується на величину сукупного зносу.

Під *вартістю відновлення* машин і обладнання розуміють вартість відтворення їх повної копії в поточних цінах на дату оцінки або вартість придбання нового об'єкта, цілком ідентичного (функціонально, конструктивно та параметрично) об'єкту оцінки в поточних цінах.

*Вартість заміщення* машин і обладнання - мінімальна вартість придбання аналогічного нового об'єкта в поточних цінах.

**Витратний підхід** до оцінки вартості (відновлення або заміщення) машин і обладнання реалізується в методах:

- розрахунку за ціною однорідного об'єкта ;
- поелементного (поагрегатного) розрахунку;
- індексному (трендовому);
- розрахунку вартості за укрупненими нормативами.

**Метод розрахунку за ціною однорідного об'єкта** заснований на коректуванні собівартості конструктивно подібного об'єкта виходячи з припущення, що величини собівартості виготовлення об'єкта оцінки й однорідного об'єкта формуються під впливом загальних виробничо-технологічних факторів.

Розрахунки за даним методом здійснюються в такій послідовності:

- 1) вибір об'єкта, однорідного з об'єктом оцінки за технологією виготовлення, використовуваними матеріалами, конструкції. Ринкова ціна такого об'єкта повинна бути відомою;
- 2) визначення рентабельності однорідного об'єкта. Для спрощення

розрахунків припустимо приймати коефіцієнт рентабельності ( $K_{рент}$ ) для продукції, що користується підвищеним попитом, в інтервалі 0,25 - 0,35; для продукції, що має середній попит - 0,1-0,25; для низькорентабельної продукції - 0,05 - 0,1. Якщо ж об'єкт не користується попитом на ринку, то  $K_{рент} = 0$ , а вартість такого об'єкта знаходиться на рівні його собівартості;

3) розрахунок повної собівартості однорідного об'єкта за формулою:

$$Cn_{од} = \frac{(1 - ПДВ) \times (1 - ПП - K_{рент}) \times Ц_{од}}{(1 - ПП)}, \quad (1)$$

де  $Cn_{од}$  - повна собівартість виробництва однорідного об'єкта;

$ПДВ$  - ставка податку на додану вартість;

$ПП$  - ставка податку на прибуток;

$K_{рент}$  - показник рентабельності продукції;

$Ц_{од}$  - ціна однорідного об'єкта.

4) розрахунок повної собівартості об'єкта оцінки. Для цього в собівартість однорідного об'єкта вносяться коректування, що враховують розходження в конструктивних параметрах об'єктів.

$$Cn = Cn_{од} \times \frac{K_{оц}}{K_{од}}, \quad (2)$$

де  $Cn$  - повна собівартість виробництва оцінюваного об'єкта;

$K_{оц}$ ,  $K_{од}$  - конструктивний параметр об'єкта оцінки й однорідного об'єкта відповідно;

5) розрахунок повної відновлювальної вартості об'єкта оцінки (без ПДВ):

$$Воц = \frac{(1 - ПП) \times Cn}{1 - ПП - K_{рент}}, \quad (3)$$

де  $Воц$  - повна відбудовна вартість об'єкта оцінки.

**Метод поелементного (поагрегатного) розрахунку** використовується у випадках, коли гіпотетично оцінюваний об'єкт можна зібрати власними силами з наявних на ринку складових частин, ціни на які відомі. Застосування даного методу здійснюється в декілька етапів:

1. Складання переліку основних складових частин об'єкта оцінки (комплектуючих вузлів, агрегатів, блоків, пристроїв).

2. Збір цінової інформації за кожною складовою частиною та її приведення до дати оцінки (шляхом індексації).

3. Розрахунок повної собівартості об'єкта оцінки за формулою:

$$Cn = \sum_{i=1}^n B_i \times K_i + B_s, \quad (4)$$

де  $C_n$  - повна собівартість об'єкта оцінки;

$B_i$  - ринкова вартість  $i$ -го комплектуючого вузла, агрегату, блоку, пристрою;

$K_i$  - кількість  $i$ -х комплектуючих вузлів, агрегатів, блоків, пристроїв;

$B_z$  - вартість збирання.

4. Розраховується відновлювальна вартість об'єкта оцінки за формулою:

$$B_{оц} = \frac{(1 - ПП) \times C_n}{1 - ПП - K_{рем}}, \quad (5)$$

де  $B_{оц}$  - повна відбудовна вартість об'єкта оцінки.

**Індексний (трендовий) метод оцінки.** Застосування даного методу засновано на актуалізації базової вартості об'єкта оцінки (первісної балансової або відновлювальної вартості за попередньою переоцінкою) на дату оцінки за допомогою індексу зміни цін або динамічних рядів індексів цін для відповідної групи машин або обладнання за відповідний період.

$$B_{оц} = B_{баз} \times I, \quad (6)$$

де  $B_{баз}$  - базова вартість об'єкта;

$I$  - індекс (динамічний ряд індексів) зміни цін.

Як індекси цін, що використовуються для приведення вартості машин і обладнання до дати оцінки, можуть застосовуватися: зведений індекс цін виробників промислової продукції, індекси інфляції, застосовувані для індексації вартості основних фондів, середні індекси цін по галузях і товарних групах, що розробляються Держкомстатом України, індекси загальної інфляції та валютні курси.

**Метод розрахунку вартості за укрупненими нормативами** дозволяє за наявності технологічної спільності серед різнотипних машин і обладнання розраховувати собівартість за єдиною методикою та єдиними укрупненими нормативами виробничих витрат. Під нормативами витрат розуміють відносні або питомі показники, що характеризують витрати будь-якого ресурсу на одиницю фактора, що впливає на ці витрати. Такі фактори вибираються залежно від специфіки об'єкта та його виробництва. Нормативи, що поєднують кілька статей витрат, вважаються укрупненими.

Після розрахунку відновлювальної вартості машин і обладнання на дату оцінки розраховується величина сукупного зносу: фізичного, функціонального та зовнішнього.

Для оцінки фізичного зносу використовуються методи строку життя або укрупненої оцінки технічного стану.

Процент фізичного зносу при застосуванні *методу строку життя*, як і при розрахунку зносу будівель і споруд, розраховується як відношення ефективного віку машин і обладнання до строку їх економічного життя.

Використання *методу укрупненої оцінки технічного стану* засновано на експертній оцінці процента фізичного зносу за спеціальною оціночною шкалою (табл. 1).

*Функціональний знос* - втрата вартості об'єкта, викликана або появою більш дешевих машин і обладнання, або виробництвом більш економічних і продуктивних аналогів і визначається, як правило, експертно.

*Зовнішній знос* пов'язаний із втратою вартості об'єкта в результаті зміни стану зовнішнього середовища і визначається методом *парних продажів* як різниця в цінах продажів двох об'єктів, один з яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший - ні.

Таблиця 1

Оціночна шкала для визначення фізичного зносу машин і обладнання

| Фізичний знос, % | Оцінка технічного стану | Загальна характеристика технічного стану   |
|------------------|-------------------------|--|
| 0-20             | Добре                   | Ушкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента, і усуваються в період поточного ремонту.                  |
| 21-40            | Задовільне              | Елементи в цілому придатні для експлуатації, однак вимагають ремонту вже на даній стадії експлуатації.   |
| 41-60            | Незадовільне            | Експлуатація елементів можлива лише за умов проведення ремонту   |
| 61-80            | Аварійне                | Стан елементів аварійний. Виконання елементами своїх функцій можливе лише за умов проведення спеціальних охоронних робіт або повної заміни цих елементів |
| 81-100           | Непридатне              | Елементи знаходяться в не придатному до експлуатації стані   |

**Порівняльний підхід** передбачає визначення ринкової вартості на основі інформації про сформовані ціни на аналогічні машини й обладнання, угоди з купівлі-продажу яких не є одиничними. Даний підхід реалізується в таких методах:

- прямого порівняння (ринкових порівнянь);
- статистичного моделювання ціни.

**Метод ринкових порівнянь** є найбільш універсальним і очевидним під час проведення оцінки машин і обладнання в умовах наявності ефективно функціонуючого ринку та різноманітної інформації про нього. Практичне застосування цього методу передбачає:

1. Аналіз ринку машин і обладнання та збір цінової інформації. Джерелами такої інформації можуть бути каталоги машин і обладнання, цінові довідники, газети, журнали, довідкові ціни, розповсюджені через комп'ютерні мережі, біржові бюлетені, тендерна документація, періодичні виставки та ярмарки виробників машин і обладнання і т. ін.

2. Виявлення аналогів і визначення ступеня їх подібності з об'єктом оцінки. Основними вимогами, що висувуються до аналога, є його тотожність об'єкту оцінки за функціональним призначенням, повна кваліфікаційна подібність та

часткова конструкторська подібність.

3. Внесення поправок до цін аналогів і одержання підсумкової ринкової вартості об'єкта оцінки за формулою:

$$B_0 = B_{an} \times K_1 \times K_2 \times K_n \times I \quad (7)$$

де  $B_0$  - вартість об'єкта оцінки;

$B_{an}$  - вартість аналога;

$K_1, K_2, \dots, K_n$  - поправочні коефіцієнти;

$I$  - індекс цін за період між датою оцінки і датою продажу аналога.

Розрахунок поправочних коефіцієнтів ( $K_j$ ) на технічні параметри здійснюється за формулою (якщо  $j$ -а характеристика збільшує величину оціночної вартості об'єкта):

$$K_j = \frac{П(o)_j}{П(a)_j}, \quad (8)$$

де  $П(o)_j$  -а характеристика об'єкта оцінки;

$П(a)_j$  -а характеристика аналога.

**Метод статистичного моделювання ціни** передбачає розгляд об'єкта оцінки як представника певної сукупності однорідних об'єктів з відомими цінами. Для цієї сукупності розробляється парна (однофакторна) або багатфакторна регресійна модель залежності ціни від одного або декількох споживчих параметрів. Одержана в результаті розрахунків середньостатистична ціна коректується за допомогою коректувальних коефіцієнтів.

З урахуванням наведеної інформації вартість вантажного автомобіля дорівнює капіталізованому доходу від його експлуатації, який може бути розрахований як різниця між доходом, що одержаний від функціонування бізнесу з транспортуванням вантажів узагалі, та доходом, що відноситься на будівлі.

Чистий операційний дохід за рік, що отримують від транспортування вантажів (ЧОД)

$$ЧОД = П * В * (Т - С) \quad (9)$$

Чистий операційний дохід, що відноситься на будівлі (ЧОДб)

$$ЧОДб = Вб * Ккб \quad (10)$$

Частка чистого операційного доходу, що отримують від експлуатації автомобіля (ЧОДа) за методом залишку становить

$$ЧОДа = ЧОД - ЧОДб \quad (11)$$

Вартість автомобіля ( $Va$ ) за методом капіталізації дорівнює

$$Va = ЧОДа / Кка \quad (12)$$

### **Завдання для самостійного розв'язку:**

#### **Завдання 1.**

Визначити відновлювану вартість спеціальної шафи для збереження продукції в знесиленому середовищі. Шафа виготовлена за індивідуальним



замовленням і на ринку обладнання аналогів немає. Габаритні розміри шафи 800×800×450мм.

Як однорідний об'єкт обрано медичну шафу, габаритні розміри якої дорівнюють 600×1100×2200 мм. Ціна медичної шафи 2000 грн. Коефіцієнт рентабельності для даної продукції, що користується попитом - 0,25. Ставка податку на прибуток – 25%, ставка податку на додану вартість – 20%.

### **Завдання 2**

Оцінити вартість товарного знаку „Джерело”, власником якого є ПрАТ „Кристал”, якщо маркетингове дослідження показало, що за станом на дату оцінки відпускна ціна пакета (1л) ординарного натурального соку ПрАТ „Кристал” на 0,55 грн. перевищує відпускну ціну пакета соку підвищеної якості одного з рядових конкурентів (ПрАТ „Врожай”), якому він відповідає за своїми споживчими властивостями. Ставка ПДВ – 20%, ставка податку на прибуток – 25%. Фізичний обсяг продажів продукції ПрАТ „Кристал” під товарним знаком „Джерело” за рік, що передує даті оцінки, склав 154725 л. Коефіцієнт капіталізації – 30%.

### **Завдання 3**

Підприємство володіє ноу-хау виробництва масляної фарби. Витрати на виробництво фарби без використання ноу-хау складають 1,5 грн. на 1 кг. При цьому 35% собівартості складають витрати праці. Обсяг продажів підприємства дорівнює 300 т фарби на рік. Ноу-хау дає можливість заощаджувати на кожному кілограмі фарби 0,3 грн. за рахунок використовуваних матеріалів і 15% трудових витрат. За прогнозами, ця перевага зберігатиметься протягом 4 років. Необхідно оцінити вартість ноу-хау при ставці дисконту 12%

### **Завдання 4**

Об'єкт оцінки має повну вартість заміщення 500 тис. грн. Величина фізичного зносу об'єкту досягає 50 %, технологічне старіння складає 25 %, функціональне старіння – 10 % і економічне старіння – 20 %.

Необхідно визначити оціночну вартість об'єкту.

### **Завдання 5**

Визначити вартість вантажного автомобіля вантажопідйомністю 10 т, який експлуатується на міжміських перевезеннях. Показники експлуатації об'єкту оцінки наведено в таблиці.

| Показник  | Значення |
|---|----------|
| 1. Середній річний пробіг автомобіля, тис. км ( <i>П</i> )  | 78       |
| 2. Середня вага транспортування вантажу на 1 км, т ( <i>В</i> )                                   | 6,5      |
| 3. Тариф на перевезення (без ПДВ), грн. / т км ( <i>Т</i> )                                       | 1,5      |
| 4. Собівартість транспортування (без амортизації), грн. / т км ( <i>С</i> )                       | 1,44     |
| 5. Вартість будівель (гараж та ремонтне господарство) на один автомобіль, тис. грн. ( <i>Вб</i> ) | 10       |
| 6. Ставка капіталізації для будівель, % ( <i>Ккб</i> )  | 25       |
| 7. Ставка капіталізації для автомобіля, % ( <i>Кка</i> )  | 35       |

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

### Законодавча та нормативні література:

1. Господарський кодекс України. Відомості Верховної Ради України. – 2004 №19
2. Закон України «Про господарські товариства»: // Галицькі контракти. – 1998. - № 7.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 3-4, ст.27
4. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, N 47, ст.251
5. Закон України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" від 30.06.99 № 784 – XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, N 31, ст.440
6. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.97 №525.
7. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.95 №213.
8. Методика оцінки вартості майна під час приватизації: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.10.2000 № 1554.
9. Методика оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Наказ Держкомзема від 29.08.97.
10. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 "Нематеріальні активи": Наказ Міністерства фінансів України від 18.10.1999 № 242.
11. Порядок оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Держкомзема від 27.11.97р.
12. Про затвердження Порядку експертної оцінки нематеріальних активів: Наказ Фонду державного Майна України та Державного Комітету з питань науки і технологій від 27.07.95 № 969/97.

### Основна література:

13. Ансофф И. Стратегическое управление. – М.: Экономика, 1989.
14. Валдайцев .С.В. Оценка бизнеса и инновации. - М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2003.
15. Венедиктова В.И. Гудвилл: Цена престижа фирмы. – Харьков: Консул, 1998. – 175 с.
16. Гавва В.Н., Божко Е.А. Потенціал підприємства: формування та оцінювання. Навчальний посібник. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. -
17. Герасимчук В.Г. Розвиток підприємства: діагностика, стратегія, ефективність. — К.: Вища шк., 2002. — 266 с.
18. Градов А.П. Экономическая стратегия фирмы: Учеб.пособие. – СПб.:

- Спец. література, 2003. – 589 с.
19. Григорьев В.В. Методические положения по оценке предприятий и объектов недвижимости. – М.: Центр экономической реконструкции предприятий, 1995.
  20. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учеб.-практ.пособие.- М.: Дело, 2000.-224с.
  21. Грязнова А. Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М.: Интерреклама, 2003. - 543 с.
  22. Десслер Г. Управление персоналом. / Г. Десслер. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. 312 с.
  23. Добикіна О.К. Потенціал підприємства: формування та оцінка. Навчальний посібник. – К.: Центр учбової літератури, 2007. – 208 с.
  24. Економіка виробничого підприємництва: Навч. посібник /За ред. Й.М. Петровича. – К.: Знання, КОО, 2001. – 405 с.
  25. Економіка підприємств: Підр. / За ред. С.Ф. Покропивного. – К.: КНЕУ, 2001. – 528 с.
  26. Економіка торговельного підприємства: Підручник для вузів / Під ред. проф. Н.М. Ушакової. – К.: “Крещатик”, 1999. – 800 с.
  27. Іщук С. О. Виробничий потенціал промислових підприємств: проблеми формування і розвитку Вид видання: Монографії Львів Ін-т регіональних досліджень НАН України 2006
  28. Колот А. М. Мотивація персоналу: Підручник. — К.: КНЕУ, 2002.
  29. Краснокутська Н.С. Потенціал підприємства: формування та оцінка. Навчальний посібник. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 352с.
  30. Круглова Н. Ю., Круглов М. И. Стратегический менеджмент. Учебник для вузов. М.: Издательство РДЛ. 2003. Львов В.С. Эффективное управление техническим развитием. – М.: Экономика, 1995 . – 255 с.
  31. Круш П.В. Оцінка бізнесу. Навчальний посібник. -К.: ЦУЛ, 2004 г. -с. 264
  32. Крушельницька О.В., Мельничук Д.П. Управління персоналом: Навчальний посібник. – К., Кондор. – 2003. – 296с.
  33. Основы управления персоналом / Под ред. Б.М.Генкина. – М.: Высш.шк., 1996. – 384 с.
  34. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001.-392с.
  35. Поповкін В.А. Регіонально-цілісний підхід в економіці. – К.: Наукова думка, 1993.
  36. Стратегия и тактика антикризисного управления фирмой/ Богданова Т.А., Градов А.П. и др.; Под ред. Градова А.П. и Кузина Б.И. - СПб.: "Специальная литература", 2006. - 511с.
  37. Федонін О.С., Репіна І.М., Олексюк О.І. Потенціал підприємства: формування та оцінка. Навчальний посібник. – К.: КНЕУ, 2003. – 316с.
  38. Хаггет П. Пространственный анализ в экономической географии. – М.:

Перспектива, 1968.

39. Хикс Д.Р. Стоимость и капитал. – М.: Прогресс, 1999. – с.48.
40. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оцінка вартості підприємства (бізнесу): М.: Омега-Л, 2006.- 288с.

Додаткова література:

41. Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 635 с.
42. Ван Хорн Дж. К. Основы управления финансами: Пер. с англ. — М.: Финансы и статистика, 1997
43. Деєва Н.М. Управління корпоративними фінансами. - Видавництво: Центр учбової літератури, 2007.- 200с.
44. Карлоф Б. Деловая стратегия. - М.: Прогресс, 1991
45. Крайник О. П. Фінансовий менеджмент: Навчальний посібник. – Львів: ЛРІДУ НАДУ Інтелект-Захід, 2005. – 256 с. Покропивний С.Ф., Колот В.М. Підприємництво: стратегія, організація, ефективність: Навч. посібник. – К.: КНЕУ, 1998. – 352 с.
46. Менеджмент и рынок: германская модель: Учеб. Пособие / Под ред. У. Рора, С. Домова. – М.: Изд-во БЕК, 1995. – 480 с.
47. Основы анализа и оценки бизнеса: Программа обучения оценщиков и преподавателей по оценке бизнеса. – М.: Институт экономического развития Мирового банка. – 202 с.
48. Старобинский Э.Е. Как управлять персоналом. – М.: ЗАО «Бухгалтерский бюллетень», 1997. – 336 с.
49. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлпллоиграфиздата, 1994.

Методична література:

50. Програма нормативної навчальної дисципліни "Потенціал і розвиток підприємства" напряму підготовки 6.030504 "Економіка підприємства", – Харків: ХІНЕМ. – 2009.
51. Методичні матеріали щодо змісту та організації самостійної та індивідуальної роботи студентів з дисципліни " Потенціал і розвиток підприємства " напряму підготовки 6.030504 "Економіка підприємства", – Харків: ХІНЕМ. – 2010.