

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ХАРЧОВИХ ТЕХНОЛОГІЙ

**НАУКОВО - МЕТОДИЧНІ  
ПРОБЛЕМИ  
ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ  
В УКРАЇНІ**

*Монографія*

**За загальною редакцією  
д.е.н., професора В.В. Немченка**

Київ  
Каравела  
2018

**УДК: 657.922 (477)  
Н 34**

**Рекомендовано до видання  
Вченою радою  
Одеської національної  
академії харчових технологій  
(26.06.2018 р., протокол № 14)**

**Рецензенти:**

**д.е.н., доц. Волохова І.С., зав. кафедри фінансів Одеського  
національного економічного університету;**

**д.е.н., проф. Лагодієнко В.В., зав. кафедри маркетингу,  
підприємництва і торгівлі Одеської національної академії  
харчових технологій.**

**Науково-методичні проблеми оціночної діяльності в Україні.  
Монографія / За заг. ред. д.е.н., проф. В.В. Немченко. Київ :  
Каравела, 2018. 216 с.**

**ISBN 978-966-2229-93-8**

В колективній монографії кафедри обліку та аудиту Одеської національної академії харчових технологій «Науково-методичні проблеми оціночної діяльності в Україні» висвітлюються науково-теоретичні положення організації та методології оціночної діяльності з огляду на необхідність оптимізації оціночного процесу та отримання достовірної інформації щодо справедливої вартості його об'єктів.

Основний зміст монографії складається із логічно-відбудованих і пов'язаних між собою розділів, у яких розкриваються такі питання:

- вивчення окремих проблем організації оціночної діяльності в Україні;
- розгляд основних методичних підходів до оціни майна, майнових прав та бізнесу в різних умовах господарювання;
- обліково-аналітичний аспект процесів переоцінки активів підприємства.

Практична цінність монографії полягає у тому, що результати наукових досліджень і здобутків її авторів охоплюють широке коло питань оцінки майна підприємств харчової промисловості та можуть бути корисними для організації діяльності суб'єктів, які займаються оціночною діяльністю, а також освітян, науковців і студентів економічних спеціальностей.

**УДК 657.922 (477)**

**ISBN 978-966-2229-93-8**

**© В.В. Немченко та ін., 2018**

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕДМОВА.....</b>	<b>5</b>
-----------------------	----------

### РОЗДІЛ 1

#### **ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНІ ПРОБЛЕМИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ**

1.1 Особливості організації оціночної діяльності в Україні...	7
1.2 Методичне забезпечення оцінки майна .....	18
1.3 Земельна реформа та оцінка природних ресурсів.....	27
1.4 Аудит в системі визначення справедливої вартості майна.....	33

### РОЗДІЛ 2

#### **МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ МАЙНА ТА МАЙНОВИХ ПРАВ**

2.1 Методичні підходи до оцінки майна .....	44
2.2 Методи оцінки основних засобів: переваги та недоліки.....	56
2.3 Методи оцінки оборотних активів підприємства в умовах застосування комп'ютерних інформаційних систем .....	64
2.4 Державне регулювання оціночної діяльності в системі забезпечення економічної безпеки підприємства .....	71

### РОЗДІЛ 3

#### **МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОКРЕМИХ АСПЕКТІВ ОЦІНКИ БІЗНЕСУ**

3.1 Аналіз ринку олійних культур та готової продукції олійножирової промисловості України.....	84
--	----

3.2	Оцінка рівня розвитку підприємств м'ясопереробних підприємств.....	97
3.3	Оцінка ефективності діяльності підприємства в ринкових умовах господарювання: нюанси формування фінансового результату.....	111
3.4	Особливості оцінки в системі управління виробничими запасами.....	117
3.5	Підходи до оцінки конкурентоспроможності підприємств харчової промисловості малого бізнесу .....	127

## РОЗДІЛ 4

### **ПЕРЕОЦІНКА АКТИВІВ ПІДПРИЄМСТВА: ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНИЙ АСПЕКТ**

4.1	Переоцінка об'єктів майна на підприємстві: організація та методика.....	137
4.2	Відображення процесів переоцінки в системі бухгалтерського обліку .....	152
4.3	Переоцінка майна на підприємства: особливості оподаткування.....	167
4.4	Особливості дооцінки (індексації) житлового фонду бюджетних установ за умов зміни нормативно-правових актів .....	180
4.5	Оцінка якості облікової інформації .....	188
	<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>200</b>
	<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>202</b>

## ПЕРЕДМОВА

Починаючи з 2018 року кафедра обліку та аудиту Одеської національної академії харчових технологій почала набір студентів за новою освітньою програмою «Оцінка бізнесу і нерухомості». Чи потрібні ці майбутні фахівці для економіки країни, чи їх підготовка є помилковим кроком і випускники стануть потенційно безробітними, а кафедра вимушена буде припинити набір абітурієнтів на цю спеціальність?

Практика свідчить про те, що це перспективний напрямок підготовки фахівців, тому що попит на них у економіці ще довго не буде задоволений, а випускники отримають достойну зарплату.

Якщо у радянські часи оцінка бізнесу (підприємств) та землі використовувалась в основному для обґрунтування планових показників в розвитку народного господарства, то її роль значно зросла в умовах ринку, особливо для вивчення інвестиційної привабливості, проведенні економічних, в тому числі земельної, реформ.

Нерухомість – це не тільки товар, але й одночасно і капітал, який приносить прибуток і виступає основою для надання послуг з метою ефективної підприємницької діяльності. Володіння нерухомістю передбачає її ефективне використання та збереження, що пов'язано з великими витратами. Ось чому зростає значення у професійних знаннях з нерухомості.

На сьогодні практика випереджає наукові розробки з боку оцінки бізнесу та нерухомості, в результаті економіка України замість прибутків, надходжень до бюджету отримує значні збитки. Тому, продаж найкращої у світі землі під тиском олігархату, в умовах інвестиційно-непривабливого клімату, боргів перед МВФ, низького життєвого рівня, депопуляції населення (високої смертності та еміграції молоді), корупції може лише привести до погіршення становища та руйнування держави.

Нерухомість в Україні в цих умовах має тенденцію до зниження ціни, у той час як у світі вона постійно зростає, а це створює загрозу, що земля буде скуплена взагалі не фермерами. Здавна слав'яни називали землю годувальницею. Якщо не буде землі, то і не стане годувальниці і населення. Українська земля має величезний потенціал, яка в умовах ефективного використання може не тільки забезпечити населення держави високоякісною продовольчою продукцією, але й експортувати закордон. Тому вже проявляють інтерес до землі іноземні інвестори. Наприклад, саудівська компанія United Farmere Holding Company з 2013 року орендує в Україні біля 40 тисяч га землі де вирощує зернові та картоплю. Для забезпечення своєї продовольчої безпеки Об'єднані Арабські емірати з 2008 року шукають можливості купувати або орендувати сільськогосподарські землі закордоном - в Африці, Аргентині та в інших країнах.

Нерухомість – це не тільки земля, але й надра, природні копалини.

Найближчий до планети Земля розташований Місяць – 239 тисяч миль, який має величезні природні ресурси. Це не фантастика, але вже сьогодні п'ять країн активно планують пілотовані місії на поверхню Місяця, а Китай бажає добувати там гелій, який потрібен для ядерного палива.

Невипадково, США та Люксембург прийняли закони, згідно з якими, отримані в космосі цінності стають приватною власністю.

Все це вимагає наукових досліджень оцінки землі, природних ресурсів, бізнесу та перспектив його розвитку в Україні. Наша кафедра зробила спробу поділитися своєю думкою на цю складну наукову проблему у монографії і ми віримо, що це допоможе розробити уряду, науковцям та аспірантам сучасний механізм цивілізованого ринку нерухомості, який буде сприяти зростанню економіки України та рівня життя населення, підготовці майбутніх фахівців з «Оцінки бізнесу і нерухомості».

Завідуючий кафедрою  
обліку та аудиту ОНАХТ,  
д.е.н., професор  
Немченко В.В.

## РОЗДІЛ I

# ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНІ ПРОБЛЕМИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

### 1.1. Особливості організації оціночної діяльності в Україні

*Тарасова О.В., к.е.н., доцент*

В умовах поглиблення процесу демократичних реформ в Україні, спрямованих на інтеграцію в світовий економічний простір, особливого значення набувають питання організації оціночної діяльності. Передумовами виникнення оцінки як сфери професійної діяльності можна вважати:

- появу різних власників, що володіють повним або частковим правом власності;
- формування ринку різних об'єктів;
- розширення операцій з майном і майновими правами;
- появу нормативного регулювання оцінки.

Все це вимагає спеціальних знань і появи професійно підготовлених фахівців, здатних незалежно та об'єктивно, спираючись на відповідні знання і методологію, забезпечувати ринкові відносини власників, держави, фінансових інститутів та інших суб'єктів ринку з приводу володіння, користування і розпорядження всім тим, що має учасник ринку.

Питанням дослідження оцінки майна присвячені праці таких вітчизняних науковців, як Калінеску Т.В., Кирилов О.Д., Мендрул О.Г., Панасовський Ю.В., Романовська Ю.А., Семененко Б.А., Стельмащук А.М., Теліженко О.М. та ін. Водночас, недостатньо досліджені особливості організації оціночної діяльності в Україні, потребують особливої уваги.

Теоретичною базою становлення професійної оцінки в Україні стала практика та наукове осмислення діючих на ринку об'єктивних економічних законів, що прийшло з країн із розвинутою ринковою

економікою, а також власний досвід формування вітчизняного ринку. Прийняття низки законодавчих актів, які регулюють земельно-майнові відносини, дало змогу піднести оціночну діяльність в Україні до рівня офіційно визначеної.

Оцінка майна, майнових прав (далі – оцінка майна) – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами<sup>1</sup>. Вона є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Мета діяльності професійного оцінювача – дати об'єктивне та незалежне судження про втрати і вигоди, можливі під час укладання угоди між двома суб'єктами ринку. При цьому судження ґрунтується на неупередженому переконанні обох учасників, що саме такі інтереси кожного будуть відбиті в майбутній угоді між ними. У зв'язку з цим одним із принципів професійної етики діяльності оцінювача є переконливий, доступний, зрозумілий, максимально об'єктивний виклад усіх аргументів, що стосуються об'єкта оцінки, умов угоди, застережень до учасників угоди, обмежувальних умов використання отриманих результатів<sup>2</sup>.

Оцінювачі – це фахівці, які працюють у сфері прикладної економіки, здійснюють оцінку майна і складають відповідну звітну документацію. Вони мають відповідати жорстким вимогам щодо освіти, спеціальної підготовки, набутих професійних навичок і компетентності.

Організація діяльності з оцінки майна розпочинається із складання відповідного завдання. В оціночній діяльності приймають участь дві сторони: замовник і оцінювач. Загальну постановку завдання формулює замовник, а оцінювач проробляє і уточнює деталі завдання, складає його остаточний варіант, який в узгодженому із замовником вигляді приймається до виконання.

У завданні має бути визначена мета оцінки і проведена

---

<sup>1</sup> Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон від 12 липня 2001 р. № 2658-III станом на 16 січня 2016 р. / Верховна Рада України. *Законодавство України*: веб-сайт. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2658-14> (дата звернення: 28.01.2018)

<sup>2</sup> Оцінка активів підприємства : навчальний посібник / Панасовський Ю.В. та ін.; за заг. ред. Ю.В. Панасовського. Суми : Університетська книга, 2009. 512 с.

150. Крамаровский Л.М., Максимова В.Ф. Оценка качества бухгалтерского учета на предприятиях. М.: Финансы и статистика, 1990. 191 с.

151. Фомин В.Н. Квалиметрия: Управление качеством. Сертификация: Учеб. пособие. М.: Ось-89, 2002. 387 с.

152. Академічний тлумачний словник (1970—1980). URL <http://sum.in.ua> (дата звернення 11.05.2018).

153. МСБО 8 Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки IASB. Стандарт, Міжнародний документ від 01 січня 2012. *Законодавство України*: веб-сайт. URL [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929\\_020](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_020) (дата звернення: 11.05.2018).

154. Інструкція про застосування плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затв. Наказом МФУ. від 30 листопада 1999 р. № 291. станом на 05 січня 2018. *Законодавство України*: веб-сайт. URL <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99> (дата звернення: 11.05.2018).

155. Про електронні документи та електронний документообіг: Закон від 22 травня 2003 р. № 851-IV. станом на 30 вересня 2015 р. / Верховна Рада України. – *Законодавство України*: веб-сайт. URL <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/851> (дата звернення: 11.05.2018).

## *Наукове видання*

### **Авторський колектив:**

Немченко В.В. (передмова, п.1.3), Антонюк О.П. (п.3.1),  
Антонюк П.О. (п.3.1), Євтушевська О.О. (п.1.2), Іванченкова Л.В. (п.4.1),  
Купріна Н.М. (п.3.5), Мельник Ю.М. (п.3.3), Ощепков О.П. (п.3.2),  
Палвашова Г.І. (п.4.3), Скляр Л.Б. (п.4.3), Ступницька Т.М. (п.2.1),  
Тарасова О.В. (п.1.1), Ткачук Г.О. (п.1.4, 2.4, 4.4, 4.5, висновки),  
Маркова Т.Д. (п.4.2), Васьковська К.О. (п.2.2, 3.4), Магденко С.О. (п.3.2),  
Пчелянська Г.Б. (п.2.3), Стасюкова К.В. (п.1.4), Баранюк Х.О. (п.3.5),  
Немченко Г.В. (п.1.3), Щукіна О.В. (п.2.4), Головаченко Л.М. (1.2),  
Магістри: Братой О.І. (п.4.5), Васильєва Ю.В. (п.2.1), Геращенко А.І.  
(п.4.1), Євдосюк С.С. (п.4.4), Коломієць О.С. (п.3.3), Котельник І.А. (п.1.4),  
Лазаренко В.О. (п.3.4), Лагодзинська М.С. (п.2.3), Левинська В.А. (п.2.3),  
Лілік В.О. (п.3.5), Мазурок Н.О. (п.4.1), Ніконович Д.В. (п.4.3), Плиска Т.П.  
(п.2.3), Прокопенко О.А. (п.2.2), Римар Г.А. (п.4.2), Скляр В.Ю. (п.4.1),  
Стрепенюк М.М. (п.4.2), Ткачук А.В. (п.2.4), Чмілевська І.В. (п.4.3)

# **НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПРОБЛЕМИ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ**

## **Монографія**

Керівник видавничих проектів Ю.В. Піча

Підписано до друку 21.10.2018 р.  
Формат 60x84/16. Папір офсетний.  
Друк цифровий. Ум. друк. арк. 10,5.  
Обл.-вид. арк 11,5 Наклад 100 прим.

Видавництво «Каравела»,  
просп. Рокосовського, 8а, м. Київ, 04201, Україна.  
Тел. (044) 592-39-36, (050) 355-77-75

## **Свідоцтво**

про внесення суб'єкта видавничої справи  
до Державного реєстру видавців,  
виготівників і розповсюджувачів  
видавничої продукції:  
ДК №2035 від 16.12.2004 р.