

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

ПЕРЕДМОВА.....	5
-----------------------	----------

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
	ВИСНОВКИ	200
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	202

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., проф. Немченко В.В.