



**ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»**



**ВИ ЗАПИТУЄТЕ –
МИ ВІДПОВІДАЄМО**

Питання:

Яка методика визначення вартості майна, зокрема продуктів харчування, термін використання яких обмежений?

На питання відповідає:

Степан Максимов – Президент Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки

ПИТАННЯ:

До Громадської організації «Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки» звертаються оцінювачі з запитаннями щодо визначення вартості майна, зокрема продуктів харчування, термін використання яких обмежений.

Внаслідок цього, при наближенні строку зберігання такого майна до кінцевого терміну його використання відбувається знецінення цього майна. Таке майно продається зі знижкою від початкової ціни. Питання полягає в тому як формалізувати цю знижку в залежності від часу, який пройшов з моменту його виготовлення, для кожного типу майна, що має обмежений термін зберігання.

Як відповідь на такі питання запропоновано варіант визначення вартості майна, коли строк зберігання його наближається до критичного. Ця вартість визначається через ціну майна, що має достатній термін використання і яка є ефективною (дієвою) на ринку.

ВІДПОВІДЬ: Визначення вартості майна, яке має обмежений термін використання

Результат цієї статті полягає у наданні практичних рекомендацій оцінювачам як визначити вартість майна для відчуження у випадку, коли майно має обмежений термін зберігання і його потрібно відчужити під кінець терміну зберігання. Тому що час з моменту виготовлення майна наближається до критичного, тобто до часу, коли настає термін, після якого це майно підлягає утилізації і вже не може бути використано за прямим його призначенням, то цілком природно, що і вартість такого майна вже не така як майна, для якого цей критичний термін наступить значно пізніше.

Спершу нагадаємо, що у витратному підході при встановленні вартості машин та обладнання до настання нормативного терміну служби широкого застосування набула формула визначення вартості наступного виду:

$$C = (C_H - C_L) \times \left(1 - \frac{t}{T_H}\right) + C_L, \quad (1)$$

де:

C_H – вартість оцінюваного об'єкта, як нового (ціна на дату оцінки);

C_L - вартість ліквідації об'єкта оцінки;

T_H – нормативний термін служби об'єкта оцінки;

t – хронологічний (поточний) вік об'єкта оцінки.

При цьому формула справедлива для всіх $t \leq T_H$. Для $t > T_H$, вартість об'єкта покладається рівною його вартості ліквідації.

Ця формула має зміст тільки для такого типу майна, коли при досягненні ним нормативного віку його використання є вже неефективним і з точки зору найкращого та найбільш ефективного використання цього майна після нормативного терміну служби є його ліквідація.

У випадках, коли машини та обладнання можуть ефективно використовуватись і після досягнення нормативного віку була запропонована інша формула (див. http://www.afo.com.ua/doc/FAQ_14.pdf):

$$C = C_H \times \frac{K \times (2t)^2 + (T_H)^2}{(2t)^2 + (T_H)^2} \quad (2)$$

де:

$$K = \frac{C_L}{C_H}$$

Слід підкреслити, що ця формула більш правильно визначає вартість ніж попередня як в діапазоні часу $t \leq T_H$ так і в тому розумінні, що дає можливість визначити вартість машин та обладнання для хронологічного віку t більшого від нормативного строку T_H . Для достатньо великого хронологічного віку t вартість оцінюваного об'єкта стає порівняною (близькою) до його вартості ліквідації C_L .

Метою цієї статті є узагальнення формули (1) на випадок, коли оцінюється будь-яке рухоме майно в матеріальній формі (крім біологічних активів). Узагальнена формула має вигляд:

$$C = (C_H - C_L) \times \left(1 - \left(\frac{t}{T_H}\right)^n\right) + C_L \quad (3)$$

де:

n – показник, величина якого залежить від конкретного типу майна;

T_H – нормативний вік, після якого використовувати майно за прямим призначенням вже не можна.

Після настання терміну T_H вартість майна стає рівною вартості його ліквідації, яка взагалі може бути і від'ємною.

Вартість нового майна (величина вартості новоствореного майна, цін пропозицій до продажу подібного майна, проіндексованого значення первісної вартості (вартості придбання, постановки на облік майна)).

Всі ці вартості (C_H і C_L) визначаються безпосередньо для кожного типу майна і в більшості випадків це не визиває великих труднощів. Основна трудність виникає при визначенні показника n , який для кожного типу майна свій за величиною, тобто для різного типу майна можуть бути різні значення n .

Нескладні обрахунки показують, що наближено значення показника:

$$n = \frac{T_H}{T_H - t} \times \frac{C}{C_H} \quad (4)$$

Звідси очевидно, що показник n може бути визначений емпірично для кожного типу майна.

Розглянемо декілька випадків:

1. Рибні, м'ясні та інші консерви, термін використання яких спливає через T_H місяців.

Спостережено, що на ринку для цього виду майна, коли t наближається до T_H , наприклад становить $t=0,9 T_H$, то вартість C становить близько 30 відсотків від вартості нового майна, а ліквідаційна вартість такого майна близька до нуля чи взагалі нуль. Значить:

$$n = 10 \times 0,3 = 3$$

2. Соняшникова або інша олія.

В цьому випадку, якщо $t=0,9 T_H$, то вартість становить близько 50 відсотків від вартості новоствореної олії, оскільки вартість ліквідації такого майна становить близько $0,4C_H$. В цьому випадку:

$$n = 10 \times 0,5 = 5$$

3. Бензин, дизельне паливо.

Тоді, якщо $t=0,9 T_H$, то вартість такого майна становить близько 60 відсотків від C_H , оскільки вартість ліквідації становить близько $0,5C_H$. Значить:

$$n = 10 \times 0,6 = 6$$

Зауважимо, що показники степеня можуть бути і нецілими. Однак краще оперувати з цілими значеннями показника n . Вибір цілих значень цього показника не дуже впливає на значення величини вартості, особливо, коли термін зберігання завершується.

Подібним чином визначається показник n і для інших типів майна.

ХОЧЕТЕ ДІЗНАТИСЯ БІЛЬШЕ?

Якщо Вас зацікавили наші проекти і Ви хочете взяти участь у них, або якщо у Вас виникли якісь питання, будь ласка, повідомте нам про це. Ми будемо вдячні Вам за співпрацю, а також Ваші відгуки та пропозиції.

Поштова адреса головного офісу

04205, Україна, м. Київ,
вул. Маршала Тимошенка,
будинок №21, корпус №3,
офіс №9 (шостий поверх)

Засоби електронного зв'язку

Офіційний сайт Асоціації:
<http://www.afo.com.ua/>

Електронна пошта
виконавчої дирекції АФО:
office@afo.com.ua

Телефони головного офісу

Голова Асоціації
Степан Йосипович Максимов
(044)502-23-54, (067)232-03-45

Контактна особа
Городник Алла Григорівна
(044) 228-35-88, (044) 502-23-54,
(050) 443-32-27, (067) 238-30-77

Технічна та інформаційна підтримка

Менеджер служби
технічної та інформаційної підтримки
admin@afo.com.ua

Банківські реквізити

Номер розрахункового рахунку:
UA353206270000026003013047490

Банк:
АТ «СБЕРБАНК»

МФО – 320627

Код ЄДРПОУ – 33780473

