

Огородник В.О., Заславська О.І., Сіра Е.О.

## ОЦІНКА ВАРТОСТІ РЕСТОРАНУ ЯК ЦІЛІСНОГО МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ

*У статті розглянуто оцінку вартості ресторану як цілісного майнового комплексу. Приділено увагу методам оцінки вартості підприємств загалом та ресторану зокрема. Досліджено фактори впливу на вартість підприємств ресторанної сфери. Здійснено аналіз елементів оцінки вартості ресторану. Визначено основні складнощі вартісної оцінки ресторану як цілісного майнового комплексу.*

**Ключові слова:** підприємство, бізнес, ресторан, цілісний майновий комплекс, оцінка, вартість.

**Постановка проблеми.** У всьому цивілізованому світі підприємства ресторанного господарства є одними із найбільш розповсюджених видів малого бізнесу, які служать індикатором якості життя населення. Об'єктивна оцінка вартості ресторану необхідна для здійснення ряду цивільно-правових актів: купівлі-продажу, оренди, застави, страхування, інвестування і т.д. Така розмаїтість мети оцінки говорить про те, що значимість оцінки вартості ресторану як цілісного майнового комплексу незмірно зростає. Усе це свідчить про необхідність проведення відповідних наукових досліджень.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У працях вчених і практиків за останні роки оцінці вартості підприємств, бізнесу та цілісних майнових комплексів приділено значну увагу. Серед авторів, що розглядають означене питання, необхідно відзначити таких вчених, як І.І. Дем'яненко [3], М.В. Корягіна [5], М.Г. Чумаченко [4], Ю.Ю. Данілова [2] та інших.

Теоретичні та практичні основи оцінки вартості ресторану знаходяться на початкових етапах формування і поки що відстають у порівнянні з дослідженнями як теоретичних, так і практичних питань оцінки вартості підприємства або цілісного майнового комплексу загалом.

**Формулювання цілей статті.** Актуальність дослідження та наявність великої кількості не

вирішених теоретичних питань, які пов'язані з оцінкою вартості ресторану як цілісного майнового комплексу, визначили мету даного дослідження: визначити основні підходи та методи оцінки вартості ресторану та складнощі, які виникають при здійсненні вартісної оцінки.

**Опис основного матеріалу дослідження.** Об'єктом купівлі-продажу за умов ринкової економіки можуть бути не тільки окремі елементи майна, але й цілісний майновий комплекс підприємства. Підприємство стає об'єктом купівлі-продажу у процесах приватизації та акціонування, зміни складу власників, при проведенні операцій, пов'язаних із заставою майна, його страхуванням та ін. А відтак виникає необхідність оцінки його вартості.

Крім того, сучасний погляд на постановку основної мети будь-якого підприємства – максимізація його ринкової вартості і на цих засадах – максимізація добробуту його власників. Відповідно інструментом планування та управління фінансово-господарською діяльністю може стати оцінка вартості бізнесу (підприємства), на чому й базується концепція управління вартістю [1, с. 8].

Оцінка вартості ресторанного бізнесу може переслідувати різноманітні цілі: від отримання кредиту до продажу ресторану. У залежності від кінцевої мети використовується той чи інший метод оцінки. Оцінка вартості бізнесу, зокрема ресторанного, – це складний процес, що враховує безліч факторів і нюансів, які визначають його здатність приносити достатній прибуток.

Методи та методики визначення вартості ресторану принципово не відрізняються від тих, які використовуються щодо інших підприємств та цілісних майнових комплексів. Відповідно до Постанови КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [6] та Постанови КМУ від 29 листопада 2006 р. № 1655 «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [7] для проведення оцінки

© Огородник Валерія Олегівна, к.е.н., доц., доцент кафедри фінансів і банківської справи, ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород, тел.: 0509509640, email: valeriya.ohorodnyk@uzhnu.edu.ua

Заславська Ольга Ігорівна, к.е.н., доцент кафедри фінансів і банківської, ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород, тел.: 0501011695, e-mail: olga.zaslavska@uzhnu.edu.ua

Сіра Евеліна Олександрівна, к.е.н., доцент кафедри туристичної інфраструктури та сервісу, ДВНЗ «Ужгородський національний університет», м. Ужгород, тел.: 0502928006, e-mail: evelina.sira@uzhnu.edu.ua

в Україні застосовуються такі основні методичні підходи: витратний (майновий), дохідний та порівняльний.

При витратному підході визначається відновна вартість активів підприємств. Дана методика статична і не відображає власне сам бізнес підприємства. Вона застосовується головним чином при переоцінці основних фондів, для об'єктів, не призначених для отримання прибутку. Отже, для оцінки вартості ресторанного бізнесу не є кращим варіантом.

Метод порівняльних продажів, яким досить точно можна визначити вартість, адекватно враховує реалії ринку, але лише за умов наявності достатньої бази статистичних даних щодо продажів. Потрібно враховувати, що інформація про продаж будь-кого бізнесу загалом та ресторану зокрема, найчастіше є закритою, що значно обмежує можливості оцінки. Цей метод має ще один значний недолік – він не враховує динаміку розвитку ресторану як цілісного майнового комплексу та його перспективи.

Прибутковий метод вважається найбільш ефективним і достатнім для визначення вартісних характеристик підприємства громадського харчування. Ціна бізнесу при застосуванні цього методу визначається величиною очікуваних доходів. Базовий показник, що впливає на визначення вартості, – прибуток, одержуваний рестораном. Цей критерій корелюється з пропонованими критеріями кон'юнктури ринку за строками окупності бізнесу.

У рамках зазначеного підходу виділяють два основні методи: метод капіталізації та метод дисконтування грошових потоків. Саме останній найчастіше застосовується до малих і середніх підприємств. Крім того, ресторани, що продаються разом з нерухомістю, та ті, що працюють на орендованих площах, слід оцінювати по-різному. У першому випадку вартість об'єкта буде визначатися як сума двох вартостей: приміщення, обладнання та інших складових ресторану як цілісного майнового комплексу і власне справи – підприємницького проекту, бізнесу.

Слід зауважити, що оцінюючи ресторанний бізнес, треба враховувати цілий ряд факторів, що визначають його здатність приносити прибуток. Значний вплив на прибутковість ресторану чинить місце його розташування. Окрім того, для досягнення хорошого рівня доходу в ресторанах величезну роль відіграє грамотна концепція, яка повинна відповідати місцю розташування та враховувати специфіку району.

Іншим фактором впливу на здатність генерувати грошові потоки є площа, яку займає

ресторан. Ключовою є не загальна площа, а тільки та, яка ефективно використовується. Дохід ресторану залежить і від кількості посадкових місць. Висока прохідність закладу забезпечує значний дохід і скорочує термін окупності об'єкта, підвищуючи його вартість.

Не останню роль в формуванні вартості ресторану відіграє його іміджева складова. Вона складається з якості пропонованої кухні, зі сформованого клієнтського контингенту, тривалості роботи ресторанного бізнесу тощо. Але на сьогодні й це не є достатнім. Необхідно залучати клієнтів концепцією та якістю обслуговування. Люди бажають харчуватися естетично, нетривіально і при цьому добре проводити час. Не дарма відомий французький політик Жозеф Лафает помітив, що вагомими рішення приймаються у затишних ресторанах. Створити позитивний імідж здатна ефективна реклама, але без її підтвердження практикою вкрай складно отримувати прибуток у тривалому часовому інтервалі.

Не останню позицію по значущості при оцінці відіграє наявність діючих дозвільних документів і ліцензій, кваліфікованого персоналу, постійної клієнтської бази та, так би мовити, гарної «обкладинки» ресторану. На оформлення документів, підготовку персоналу, ремонт та залучення клієнтів піде не менше 6 місяців, що без сумніву, потребує додаткових витрат.

Цікавим є той факт, що на результат оцінки ресторану як цілісного майнового комплексу може впливати пора року проведення оцінки.

Вищенаведене дослідження дозволило визначити елементи оцінки вартості ресторану як цілісного майнового комплексу (рис. 1).

Перелік елементів оцінки вартості бізнесу, який наведений на рис. 1, не є вичерпний. Він може доповнюватись або скорочуватись залежно від конкретного об'єкта оцінки та її мети. Основна складність полягає в тому, що деякі елементи оцінки вартості ресторану, виділені авторами в категорію «бізнес», важко обчислити і тим більше виразити в цифрах. Слід зауважити, що автори принципово не виділяють якісь з елементів, вважаючи, що всі вони (майно, економічні показники та бізнес) є не однаково вартісно вагомими, а важливими за змістовністю. Існують випадки, коли концепція ресторану вартує більшого, ніж приміщення, в якому він знаходиться.

Необхідно зазначити, що принцип оцінки ресторану як цілісного майнового комплексу полягає не в оцінці його фінансового стану на даний момент, а в оцінці його майбутнього стану з урахуванням усіх ризиків.



Рис. 1. Елементи оцінки вартості ресторані\*

\*Сформовано авторами

Хоча існує декілька методів оцінки вартості ресторану, слід зазначити, що оцінка ніколи не покаже його справжню цінність як цілісного майнового комплексу, але вона є гарною відправною точкою для визначення та встановлення ціни.

Проведене дослідження дозволило визначити складності вартісної оцінки ресторану як цілісного майнового комплексу.

Сфера оцінки ресторану багатогранна, вона включає не тільки оцінку матеріальних цінностей, які знаходяться у його власності, але і середовище його функціонування (зовнішнє та внутрішнє), фінансовий стан, порівняльний аналіз із ресторанами-аналогами, прогнозування та оцінку майбутньої діяльності та ін. На жаль, ресторан як цілісний майновий комплекс неспроможний впливати на фактори зовнішнього середовища (зміну рівня оподаткування, законодавчу базу, інфляцію та ін.) та змінювати їх.

Однією з головних проблем не тільки в Україні, але й в усьому світі є складність пошуку необхідної інформації та проведення розрахунків. Деякі дані, наприклад ті, котрі автори віднесли в категорію «бізнес», є невідомі, що не дає змогу вільно використовувати їх у розрахунках вартості ресторану як цілісного майнового комплексу.

Ще однією проблемою є те, що найчастіше бухгалтерська оцінка активів не збігається з їх реальною вартістю: у більшості випадків вона є меншою.

У зв'язку з політичною та економічною ситуацією в країні, в умовах мінливого зовнішнього середовища ресторанам дуже важко спрогнозувати та спланувати свою діяльність. Це спричиняє проблеми при оцінці їхньої вартості дохідними методами (дисконтування грошових потоків, капіталізація прибутку тощо).

Оцінка вартості ресторану як цілісного майнового комплексу не здійснюється на регулярній основі. В умовах постійних змін як в діяльності підприємств ресторанної сфери, так і України загалом вартість, оцінену «сьогодні», не можна вважати об'єктивною та дійсною «завтра». Наразі ця проблема є найбільш актуальною через підвищення темпів інфляції в Україні.

Ще однією перепоною в оцінці вартості ресторану є складність розрахунків, що в свою чергу призводить до високої вартості роботи осіб, які професійно займаються діяльністю щодо оцінки вартості цілісних майнових комплексів. Тобто це є додатковими витратами, які у сучасних умовах не всі можуть дозволити собі. Тому в Україні не є поширеною оцінка вартості ресторанів як цілісних майнових комплексів.

Виходячи з вищевказаного, в Україні у сфері оцінки вартості ресторанів існує багато труднощів. При чому найсуттєвішою проблемою є те, що більшість із них викликана об'єктивними факторами, на які ні власники ресторанів, ні менеджери не можуть впливати.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** На сьогодні немає єдиного підходу та методики до оцінки вартості ресторану як цілісного майнового комплексу. Для того, щоб надати реальну, повну та об'єктивну оцінку, потрібен комплексний підхід, що передбачає використання сукупності методів із якнайповнішим включенням в оцінку

досліджених елементів. Хоча і це не гарантує реальність та об'єктивність оцінки на тривалий період.

Відтак, подальші наукові дослідження повинні бути спрямовані на розробку методики оцінки вартості ресторану як цілісного майнового комплексу, яка б враховувала та нівелювала окреслені складнощі оцінки.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрушків Б.М. Основи теорії та практики управління. – Львів: Світ, 1993. – 204 с.
2. Данілова Ю.Ю. Оцінка вартості підприємства / Ю.Ю. Данілова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.rusnauka.com/2\\_KAND\\_2012/Economics/10\\_99231.doc.htm](http://www.rusnauka.com/2_KAND_2012/Economics/10_99231.doc.htm)
3. Дем'яненко І.І. Методичне забезпечення оцінки вартості підприємства / І.І. Дем'яненко // Вісник Хмельницького національного університету. – 2008. – Том 1, № 3. – С. 203–211.
4. Комплексна оцінка вартості підприємства: [Текст] Монографія / За заг. ред. докт. екон. наук, академіка НАН України М.Г. Чумаченка. – 2-ге вид. перероб. і доп. – Х.: Фактор, 2008. – 278 с.
5. Корягін М.В. Підходи до визначення поняття вартості підприємства та їх розвиток [Електронний ресурс] / М.В. Корягін. – Режим доступу: [http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/12554/1/23\\_121-126\\_Vis\\_722\\_menegment.pdf](http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/12554/1/23_121-126_Vis_722_menegment.pdf)
6. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» № 1440 від 10.09.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
7. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» № 1655 від 29.10.2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>

## REFERENCES

1. Andrushkiv, B.M. (1993) *Osnovy teorii ta praktyky upravlinnia* [Fundamentals of theory and practice of management]. Lviv: Svit [in Ukrainian].
2. Danilova Yu.Iu. (2012) *Otsinka vartosti pidpriumstva* [Estimation of cost of enterprise]. [www.rusnauka.com](http://www.rusnauka.com). Retrieved from [http://www.rusnauka.com/2\\_KAND\\_2012/Economics/10\\_99231.doc.htm](http://www.rusnauka.com/2_KAND_2012/Economics/10_99231.doc.htm) [in Ukrainian].
3. Demianenko, I.I. (2008) *Metodychne zabezpechennia otsinky vartosti pidpriumstva* [Methodical provision of valuation of the enterprise]. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu – Bulletin of the Khmelnytsky National University*, 3, 203-211 [in Ukrainian].
4. Chumachenko, M.H. (Eds.) (2008) *Kompleksna otsinka vartosti pidpriumstva* [Comprehensive assessment of an enterprise value]. Kh.: Faktor [in Ukrainian].
5. Koriahin, M.V. (n.d.) *Pidkhody do vyznachennia poniattia vartosti pidpriumstva ta yikh rozvytok* [Approaches to a definition of the concept of enterprise value and their development]. <http://ena.lp.edu.ua> Retrieved from [http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/12554/1/23\\_121-126\\_Vis\\_722\\_menegment.pdf](http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/12554/1/23_121-126_Vis_722_menegment.pdf) [in Ukrainian].
6. *Natsionalnyi standart № 1 «Zahalni zasady otsinky maina i mainovykh prav»* [National Standard № 1 «General principles of appraisal of property and property rights»] (2003). <http://zakon.rada.gov.ua>. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> [in Ukrainian].
7. *Natsionalnyi standart № 3 «Otsinka tsilisnykh mainovykh kompleksiv»* [National Standard № 3 «Assessment of integral property complexes»] (2006). <http://zakon.rada.gov.ua>. Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF> [in Ukrainian].

*Одержано 10.12. 2017 р.*