

# **Теория оценки стоимости бизнеса**

# Сущность оценки бизнеса

Оценка стоимости бизнеса – это особое направление в экономической практике, которое возникло в результате развития и достижения цивилизованных взаимоотношений между продавцами и покупателями, как участниками рынка.

Объектом купли-продажи здесь является не просто товар, а бизнес, то есть все то, что приносит прибыль.

# Сущность оценки бизнеса

В самом упрощенном варианте оценка бизнеса заключается в следующем:

- есть сторона (лицо), которая хочет продать бизнес;
- есть сторона, которая хочет купить этот бизнес;

– так как в условиях цивилизованного рынка никто не будет

продавать и покупать «кота в мешке», то требуется предварительная оценка стоимости этого бизнеса;

- таким образом, появляется еще один участник рынка – оценщик бизнеса.

# Сущность оценки бизнеса

**Оценка объекта собственности** – это процесс определения стоимости объекта в денежном выражении с учетом всех его свойств и связанных с ним факторов и условий (в контексте конкретной рыночной ситуации).

# Понятие бизнеса

**Бизнес** – это предпринимательская деятельность, направленная на производство и реализацию товаров, услуг, ценных бумаг, денег или других видов разрешенной законом деятельности с целью получения прибыли.

# Особенности бизнеса как товара

- это товар инвестиционный, т.е. товар, вложения в который осуществляются с целью отдачи в будущем;
- бизнес является системой, но продаваться может как вся система в целом, так и отдельные ее подсистемы и даже элементы;
- потребность в этом товаре зависит от процессов, которые происходят как внутри самого товара, так и во внешней среде;
- учитывая особое значение устойчивости бизнеса для стабильности в обществе, необходимо участие государства не только в регулировании механизма купли-продажи бизнеса, но и в формировании рыночных цен на бизнес, в его оценке

# Понятие бизнеса

В рамках изучаемой теории основными видами объектов оценки являются:

- бизнес (прежде всего предприятия (фирмы));
- движимое или недвижимое имущество;
- земельные участки;
- транспортные средства;
- интеллектуальная собственность и др.

# Понятие бизнеса

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы, услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

# Понятие бизнеса

## 1. Недвижимое имущество:

- земельный участок;
- здания, сооружения, многолетние насаждения;
- инженерная инфраструктура;
- незавершенное строительство;
- прочие объекты недвижимого имущества.

# Понятие бизнеса

## 2. Движимое имущество и вложения:

- машины и оборудование, передаточные устройства, вычислительная и измерительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь, рабочий и продуктивный скот и другие основные средства;
- капитальные вложения и авансы (включая стоимость неустановленного оборудования);
- долгосрочные (на срок больше года) финансовые вложения (включая вклады предприятия в доходные активы: акции, паи, облигации, векселя и прочие ценные бумаги других предприятий);
- прочие активы по статье «Основные средства и прочие

# Понятие бизнеса

## 3. Запасы и затраты:

- производственные запасы (сырье, материалы, топливо, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы, запасные части и пр.);
- незавершенное производство;
- расходы будущих периодов;
- готовая продукция;
- товары и прочие запасы и затраты.

# Понятие бизнеса

## 4. Денежные средства и прочие финансовые активы:

- денежные средства в кассе, на счетах в банке и пр.;
- краткосрочные (до одного года) финансовые вложения предприятия в доходные активы (акции, паи и другие ценные бумаги) других предприятий;
- стоимость отгруженных товаров;
- дебиторская задолженность и др.

# Понятие бизнеса

## 5. Прочие активы, не отраженные в балансе:

- объекты, находящиеся на консервации;
- объекты, находящиеся в запасе или резерве;
- объекты, переданные в аренду или доверительное управление;
- средства, вложенные предприятием, в том числе за рубежом.

# Понятие бизнеса

## 6. Нематериальные активы:

- права пользования водой и другими природными ресурсами;
- авторские права на использование в коммерческих целях продуктов творческой деятельности;
- льготы и другие имущественные права;
- регистрируемые объекты «промышленной собственности» (изобретения, патенты, лицензии, промышленные образцы, товарные знаки и пр.);
- нерегистрируемые объекты «промышленной собственности» (ноу-хау, научные отчеты и монографии, конструкторская и технологическая документация, макеты и опытные образцы, инструкции и методики по эксплуатации и пр.);
- прочие нематериальные активы (бизнес-планы, технико-экономические обоснования, практический опыт организации бизнеса, цена фирменного имени, список клиентов, иная информация конфиденциального характера).

## 7. Пассивы предприятия:

- разделы баланса (собственные средства, долгосрочные и краткосрочные кредиты, займы и пр.)

# Предмет оценки

Предмет оценки бизнеса понимается двояко.

*Первое* его понимание сводится к пониманию оценки бизнеса как оценки фирмы в качестве юридического лица. При таком подходе характерно отождествление оценки бизнеса фирм с оценкой имущества этих фирм.

*Второе* понимание оценки бизнеса заключается в том, чтобы выяснить, сколько стоят не фирмы, зарабатывающие те или иные доходы, а права собственности, технологии, конкурентные преимущества и активы, материальные и нематериальные, которые дают возможность зарабатывать данные доходы.

# Правовые основы проведения оценки стоимости бизнеса

- Гражданский кодекс РФ
- ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
- ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
- ФЗ «Об акционерных обществах»
- ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»
- ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах»
- ФЗ «Об ипотеке»

# Цели оценки бизнеса (предприятия)

- повышение эффективности текущего управления предприятием, фирмой;
- определение стоимости ценных бумаг в случае купли - продажи акций предприятий на фондовом рынке;
- определение стоимости предприятия в случае его купли - продажи целиком или по частям;
- реструктуризация предприятия;
- разработка плана развития предприятия;
- определение кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании;
- страхование;
- налогообложение;
- принятие обоснованных управленческих решений;
- осуществление инвестиционных проектов развития бизнеса

# Виды стоимости предприятия

***Рыночная стоимость*** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, если стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, и при условии, что на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

# Виды стоимости предприятия

**Инвестиционная стоимость** предполагает оценку стоимости предприятия для конкретного инвестора или группы инвесторов.

**Стоимость воспроизводства** – это затраты на воспроизводство точной копии предприятия или другого актива, даже если есть более экономичные аналоги.

# Виды стоимости предприятия

**Стоимость замещения** – это затраты на создание предприятия, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных и прогрессивных материалов, конструкций, оборудования. Этот вид стоимости широко используется в сфере страхования.

**Ликвидационная стоимость**, – это денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

# Виды стоимости предприятия

**Залоговая стоимость** – оценка предприятия по рыночной стоимости для целей ипотечного кредитования.

**Балансовая стоимость** – затраты на строительство или приобретение объекта собственности.

Балансовая стоимость бывает первоначальной и восстановительной.

**Первоначальная стоимость** отражается в бухгалтерских документах на момент ввода в эксплуатацию.

**Восстановительная стоимость** – это стоимость воспроизводства ранее созданных основных средств в современных условиях; определяется в процессе переоценки основных фондов.

# **Принципы оценки стоимости бизнеса**

# Принципы оценки стоимости бизнеса

1. Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе
2. Принципы, связанные с эксплуатацией имущества
3. Принципы, связанные с рыночной средой

# Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе

## • **Принцип полезности**

Объект собственности обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному собственнику, т.е. способен удовлетворить его потребности в течение определенного периода времени. Чем больше предприятие способно удовлетворять потребность собственника, тем выше его стоимость.

**Полезность** — это способность объекта собственности удовлетворять потребность владельца в данном месте и в течение данного периода времени.

# Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе

## • *Принцип замещения*

Все объекты собственности, несмотря на разнообразие их характеристик, являются сопоставимыми с точки зрения способности удовлетворять определенные потребности или приносить ему доход. Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект собственности больше суммы затрат на его восстановление.

**Замещение** - максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

# Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе

## • *Принцип ожидания*

Инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта собственности получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость — это текущая стоимость всех будущих доходов.

***Ожидание*** — это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

# Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

## • *Принцип факторов производства*

Бизнес (предприятие) является производственной системой, доходность которой определяется действием четырех факторов производства: трудом, капиталом, землей и управлением. Чистый доход — результат действия четырех факторов, и поэтому на основе оценки дохода определяется стоимость всей системы.

Для оценки предприятия нужно знать долю (вклад) каждого фактора в формирование дохода всей системы.

# Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

## • *Принцип остаточной продуктивности*

В основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность. Каждый фактор производства должен быть оплачен из чистых доходов, создаваемых экономической деятельностью. Земля имеет какую-либо ценность, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства.

Остаточная продуктивность определяется как чистый доход, отнесенный к земле, после оплаты расходов на труд, капитал и управление.

# Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

## • *Принцип вклада*

Вклад — это сумма прироста стоимости объекта в результате внесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор.

Добавление любых элементов к объекту оценки оправдано лишь тогда, когда получаемый прирост его стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов.

# Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

- ***Принцип предельной доходности***

По мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая прибыль имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат до определенного момента, после которого общая отдача хотя и растет, однако уже замедленными темпами.

Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

# Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

- ***Принцип сбалансированности (пропорциональности)***

Максимальная стоимость объекта собственности достигается или сохраняется тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы.

Имеется теоретическая точка равновесия для каждого объекта собственности, которая обеспечивает самый большой доход.

# Принципы, связанные с рыночной средой

## • *Принцип спроса и предложения*

Стоимость объекта определяется соотношением спроса и предложения на данном рынке.

Основные закономерности:

- если спрос постоянен, а предложение увеличивается, то цены уменьшаются;
- если спрос постоянен, а предложение уменьшается, то цены увеличиваются;
- если предложение постоянно, а спрос растет, то и цены растут;
- если предложение постоянно, а спрос уменьшается, то и цены уменьшаются.

# Принципы, связанные с рыночной средой

## • *Принцип конкуренции*

Рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции; возможность получения прибыли порождает конкуренцию, а сверхприбылей — жесткую конкуренцию. Обострение конкуренции ведет к снижению уровня доходов.

При прогнозировании доходов предприятия фактор конкурентной борьбы можно учесть двумя способами: за счет прямого уменьшения потока доходов или путем увеличения фактора риска, что также снизит текущую стоимость будущих доходов.

# Принципы, связанные с рыночной средой

## • *Принцип изменений*

Объекты собственности постоянно претерпевают изменения. Они изнашиваются, изменяется техника, технология, сырьевая база.

Изменение предполагает, что стоимость объектов собственности, как правило, не остается постоянной, она меняется с течением времени. Оценка должна содержать указание на дату ее проведения.

**ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ  
НА СТОИМОСТЬ БИЗНЕСА  
(ПРЕДПРИЯТИЯ)**

# Наименование факторов

- **Спрос.**
- **Доход (прибыль).**
- **Время получения доходов.**
- **Риск.**
- **Контроль.**
- **Ликвидность.**
- **Ограничения на бизнес.**
- **Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты.**
- **Квалификация управленческого персонала.**
- **Диверсифицированность производства.**