

УДК 336.6

***АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО
КОМПЛЕКСА ОРГАНИЗАЦИИ***

Переведенцев О.Д.

магистр,

Национальный исследовательский университет «МЭИ»

Москва, Россия

Андрошина И. С.

к.э.н., доцент

Национальный исследовательский университет «МЭИ»

Москва, Россия

Аннотация. Рассмотрено понятие имущественного комплекса организации, подчеркнута актуальность и важность определения его рыночной стоимости в современных условиях хозяйствования. Дана характеристика основных подходов и методов оценки имущественного комплекса и необходимость осуществления постоянного мониторинга этой стоимости во времени. Отмечены определенные несоответствия в толковании некоторых терминов, связанных с оценкой имущественного комплекса организации, в Федеральных стандартах оценочной деятельности. Учет изложенных замечаний позволит повысить качество проводимой оценки и принимать оптимальные управленческие решения на основе выявления истинной рыночной ценности составляющих имущественного комплекса организации.

Ключевые слова: имущественный комплекс организации, оценка стоимости, подходы и методы оценки, стандарты оценочной деятельности.

***ISSUES OF ASSESSING THE PROPERTY COMPLEX OF THE
ORGANIZATION***

Perevedentsev O.D.

master,

National Research University "MPEI"

Moscow, Russia

Androshina I.S.*Ph.D., Associate Professor**National Research University "MPEI"**Moscow, Russia*

Annotation. The concept of the organization's property complex is considered, and the relevance and importance of determining its market value in modern business conditions is emphasized. The article describes the main approaches and methods for assessing the property complex and the need for constant monitoring of this value over time. There are certain inconsistencies in the interpretation of certain terms related to the assessment of the organization's property complex in the Federal standards of evaluation activities. Taking into account the above comments will improve the quality of the assessment and make optimal management decisions based on identifying the true market value of the components of the organization's property complex.

Keywords: property complex of the organization, valuation, approaches and methods of evaluation, standards of evaluation activity.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, «... 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 и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором» [1].

С переходом экономики России на рыночные отношения возникла необходимость в оценке рыночной стоимости большого числа объектов – от крупных предприятий до обычных объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам.

Оценка стоимости имущества предприятия является основой для решения многих вопросов, возникающих в процессе дальнейших экономических преобразований в экономике страны. Она стала важнейшим инструментарием в арсенале широкого круга специалистов, имеющих дело с бизнесом: бизнесменов, банковских работников, менеджеров.

Результаты оценки имущественного комплекса позволяют выявить истинную ценность тех или иных активов, определить их рыночную (а не бухгалтерскую остаточную) стоимость, вклад отдельных активов в стоимость бизнеса, стоимость залогового имущества при кредитовании предприятия в банке. Следует также отметить, что, начиная с 2015г. налогообложение юридических и физических лиц по налогу на имущество осуществляется на основе кадастровой (приближенной к рыночной), а не на основе инвентаризационной стоимости, как это было ранее.

В настоящее время применяется концепция, согласно которой успешность деятельности предприятия определяется тем, происходит ли рост его стоимости во времени. Этот вопрос важен, прежде всего, для будущих инвесторов-акционеров, которых при решении вопроса о возможном приобретении акций предприятия с точки зрения доходности владения ими, интересует динамика и размер ожидаемых денежных потоков предприятия, рост стоимости его имущественного комплекса в будущих периодах.

В связи с этим принятие правильных и обоснованных управленческих решений на основе стоимостного подхода невозможно без информации о стоимости имущественного комплекса предприятия и постоянного мониторинга этой стоимости во времени. Этот вопрос является актуальным, так как с развитием рыночных отношений существенно возрастает роль оценки с

целью ответа на вопрос: обеспечивает ли выбранная стратегия развития предприятия рост стоимости его имущества?

Дело в том, что только по такому бухгалтерскому показателю как чистая прибыль, невозможно сделать однозначный вывод об эффективности деятельности предприятия, так как возможна ситуация, при которой стоимость предприятия может снижаться, несмотря на рост прибыли. Поэтому в процессе финансово-хозяйственной деятельности следует осуществлять постоянный контроль за стоимостью предприятия для достижения тенденции ее постоянного роста.

Повышение рыночной стоимости предприятия и инвестиционной привлекательности является условием получения им основного дохода с вложенного в предприятие капитала.

Для этого менеджменту предприятия необходимо при планировании и подведении промежуточных итогов деятельности ориентироваться на созданную на каждом этапе стоимость имущественного комплекса.

При проведении процесса оценки в оценочной практике используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный (имущественный) подход содержит методы, которые позволяют оценить бизнес как совокупность активов, представляющих собой некоторый имущественный комплекс, с помощью которого осуществляется производство продукции, работ, услуг.

В рамках затратного подхода существует 2 метода: стоимости чистых активов и ликвидационной стоимости.

При реализации метода стоимости чистых активов их величина определяется как разница между рыночной стоимостью активов и пассивов предприятия, то есть, за основу берется бухгалтерский баланс предприятия.

Метод ликвидационной стоимости обычно применяется для оценки имущества, предполагаемого к продаже для удовлетворения требований кредиторов несостоятельного предприятия.

При этом имущество или его составляющие могут реализовываться по цене ниже рыночной для ускорения процесса продажи, то есть время экспозиции продаваемых активов может быть уменьшено.

Сравнительный подход (методы рынка капитала; сделок; отраслевых коэффициентов; рыночной привлекательности и др.)

При использовании сравнительного подхода и его методов за основу берется информация о недавних рыночных продажах аналогичных имущественных комплексов. Зафиксированная рынком цена имущества предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития.

Другим достоинством сравнительного подхода является реальное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку цена фактически совершенной сделки максимально учитывает ситуацию на рынке.

Доходный подход к оценке имущества предприятия лучше всего отражает ожидания инвестора, так как стоимость определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемое имущество может генерировать.

Он отражает мотивацию типичного покупателя доходного имущества, то есть, ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение, приносимых им доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Главное преимущество доходного подхода по сравнению с остальными подходами состоит в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об имуществе как источнике дохода, то есть, это качество имущественного комплекса учитывается как основной ценообразующий

фактор. В то же время доходный подход тесно связан с рыночным и затратным подходами.

В рамках доходного подхода выделяют методы дисконтирования денежных потоков и капитализации доходов.

Следует отметить определенные нестыковки в толковании некоторых терминов, связанных с оценкой имущественного комплекса организации, в Федеральных стандартах оценочной деятельности (ФСО).

Так, в ФСО № 8 указывается, что «... бизнес это предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод» [4]. Однако, извлекать прибыль в процессе своей финансово-хозяйственной деятельности могут только коммерческие организации. В то же время в ФСО № 8 отмечается, что к объектам оценки могут быть отнесены «акции, паи в паевых фондах, доли в уставном (складочном) капитале». Но фонды не относятся к коммерческим организациям, что вносит неопределенность в трактовке этих положений.

Особенностью инвестиционного фонда является то, что он представляет собой имущественный комплекс и при его создании не формируется уставный капитал.

В ФСО № 8 отмечается, что имущественный комплекс полностью или его часть могут служить объектом оценки. Однако методология оценки стоимости бизнеса (преимущественно доходный подход) и имущественного комплекса (преимущественно затратный подход) носят различный характер, что опять же вносит неточности в положения этого стандарта.

Кроме этого, в ФСО № 8 отсутствует четкая трактовка того, в каких случаях должна проводиться оценка акций как ценных бумаг, а в каких как оценка бизнеса акционерного общества (акций, составляющих уставной капитал акционерного общества).

В пункте 11 ФСО № 8 указывается, что «... в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости

принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес» [4].

Однако, следует учитывать сложное экономическое положение многих хозяйствующих субъектов в настоящее время, когда из-за ряда негативных факторов, их доходы существенно снизились. Таким образом, применение доходного подхода в определенных случаях не позволит получить адекватную рыночную стоимость объектов оценки, то есть представляется целесообразным все-таки применять и затратный подход для получения полной картины об оцениваемом предприятии.

Учет вышеизложенных замечаний позволит повысить качество проводимой оценки и принимать оптимальные управленческие решения на основе выявления истинной рыночной ценности составляющих имущественного комплекса организации.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020). СПС КонсультантПлюс: <http://https://onlineovp2.consultant.ru>.

2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятый Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобренный Советом Федерации 17 июля 1998 года. СПС КонсультантПлюс: <http://https://onlineovp2.consultant.ru>.

3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» СПС КонсультантПлюс: <http://https://onlineovp2.consultant.ru>.

4. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» СПС КонсультантПлюс: <http://https://onlineovp2.consultant.ru>.

5. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2019. - 352 с.

6. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление. 3-е изд. / Пер. с англ. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2008. 576 с.

7. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. - 2-е изд., испр. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2020. - 124 с. - (Высшее образование).

8. Сизов, А. П. Классические методы оценки недвижимости: Лекция / Сизов А.П. – М.:РГУП, 2017. - 40 с.: ISBN 978-5-93916-647-8. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1007032>. – Режим доступа: по подписке.

9. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. – М.: Издательство Юрайт, 2020. - 522 с. - (Высшее образование).

Оригинальность 75%