

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА ЕГО ОБЪЕКТОВ

Рассматриваются существующие подходы к оценке стоимости предприятий и определению износа основных средств, методы, базирующиеся на таких подходах. Даются рекомендации по совершенствованию определения итоговой стоимости предприятия и расчету общей величины износа его объектов.

**Ключевые слова:** методы оценки стоимости предприятий, итоговая стоимость предприятия, виды износа, общий износ объектов.

**M.I. TERTYSHNIK**  
PhD in Economics, associate professor  
of Baikal National University of Economics and Law, Irkutsk  
e-mail: mtertyshnik@yandex.ru

## ESTIMATING TOTAL ENTERPRISE VALUE AND ITS FACILITIES TOTAL WEAR

The article deals with existing approaches to estimating enterprises value and fixed assets wear and with the methods based on such approaches. The author gives recommendations how to improve enterprise total value estimating and calculate its facilities total wear.

**Keywords:** methods of enterprise cost estimating, enterprise total value, types of wear, facilities total wear.

При определении стоимости предприятий могут использоваться различные методы оценки, основанные на затратном, сравнительном и доходном подходах.

На затратном подходе базируются методы количественного анализа, разбивки по компонентам, сравнительной единицы, балансовой стоимости, скорректированной балансовой стоимости, замещения, ликвидационной стоимости. Он основан на представлении о том, что потенциальный инвестор не будет платить больше средств за тот или иной объект, чем их потребуется для того, чтобы построить аналогичный объект. В этом случае стоимость предприятия определяется затратами на создание нового объекта. Затратный подход используется в следующих случаях: при определении стоимости нового объекта; в ходе принятия решения об осуществлении нового строительства; при оценке целесообразности реконструкции объекта; в процессе

определения величины избыточной прибыли, связанной с деятельностью отдельных предприятий; при оценке предприятий для целей страхования; при определении последствий стихийных бедствий.

Сравнительный подход предполагает использование методов парных продаж, количественного и качественного анализа продаж, отраслевых соотношений. Он может быть реализован при достаточно развитом рынке продаж родственных объектов. При таком подходе проводится сравнительный анализ сделок купли-продажи или аренды, заключаемых на соответствующем рынке, сопоставляется оцениваемый объект с родственными объектами, выбранными для сравнения, и вносятся необходимые корректировки в стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход к определению стоимости предприятий может быть реализован с использованием методов валовой ренты,

прямой капитализации, капитализации доходов, дисконтирования денежных потоков. Он основан на определении и ожидании доходов от того или иного объекта в будущем.

Использование этих подходов к оценке стоимости предприятия приводит к получению нескольких результатов и ставит проблему, связанную с определением итоговой стоимости. Возможны следующие методы ее решения.

Итоговая стоимость предприятия принимается равной стоимости, полученной с использованием одного из методов оценки. Некоторые оценщики обосновывают это тем, что согласовать результаты, полученные при проведении различных процедур, принципиально невозможно, так как методы оценки, основанные на различных подходах, имеют разную природу.

На наш взгляд, каждый из результатов оценки, полученный с использованием методов, базирующихся на затратном, сравнительном и доходном подходах, содержит как положительную, так и отрицательную составляющую, и очевидно, что для получения объективного итогового результата необходимо правильно оценить эти составляющие. Это возможно только на основе детального изучения факторов, определяющих стоимость того или иного предприятия с учетом специфики его деятельности.

Второй метод определения итоговой стоимости — это ее расчет с учетом взвешивания полученных различными методами результатов. Такой подход получил наибольшее распространение в отечественной практике оценки. Его использование предполагает, что итоговая стоимость предприятия рассчитывается по формуле

$$C_{ит} = \sum_{i=1}^n C_i \cdot k_{знi},$$

где  $C_{ит}$  — итоговая стоимость предприятия, рассчитанная как средневзвешенный результат оценки его стоимости;  $C_i$  — стоимость предприятия, определенная с использованием  $i$ -го метода оценки;  $i = 1, \dots, n$  — количество методов оценки, использованных для определения итоговой стоимости предприятия;  $k_{знi}$  — коэффициент значимости результата, полученного с использованием  $i$ -го метода оценки. Его значение устанавливается экспертным путем, сумма значений коэффициентов значимости должна быть равна единице.

Для определения значимости результата, полученного с помощью каждого оценочного метода, необходимо учитывать следующие факторы:

- характер бизнеса и его активов, например при оценке холдинговой и инвестиционной компании больший вес будет придан методу расчета стоимости чистых активов;
- цель оценки и предположительного использования ее результатов;
- применяемый стандарт стоимости. Если определяется величина ликвидационной стоимости, то бессмысленно использовать метод дисконтированных денежных потоков, метод рынка капитала или метод сделок;
- количество и качество данных, подкрепляющих данный метод;
- уровень ликвидности;
- уровень контроля и др.

Достоверность получаемого итогового результата во многом обуславливается и точностью определения общей величины износа предприятия. При оценке объектов различают следующие виды износа: функциональный, экономический (внешний), физический.

Под функциональным износом понимается потеря стоимости объекта, вызванная проектными, конструктивными и организационными недостатками, которые имели место при строительстве объекта. Также иногда при определении этого вида износа учитываются избыточные затраты, связанные со строительством отдельных элементов объекта. Величина функционального износа определяется экспертным путем.

Экономический (внешний) износ учитывает меру влияния на стоимость объекта внешних факторов: месторасположения, уровня конкуренции и др., которые также определяются экспертным путем.

Физический износ связан с использованием основных фондов и воздействием на них природных условий. Прежде всего на физический износ основных фондов влияют такие факторы, как режим и степень эксплуатации основных фондов, уровень квалификации работников, обслуживающих оборудование, качество и своевременность проведения ремонтных работ и др.

Величину физического износа можно определить, используя три метода:

- экспертный метод. Предполагает непосредственное обследование состояния

основных фондов группой специалистов или экспертов и составление ими заключения о величине и степени износа;

– по срокам службы. С помощью этого метода величину физического износа основных фондов  $I_{\text{физ}}$  определяют следующим образом:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{норм}}} \cdot 100\%,$$

где  $T_{\text{факт}}$ ,  $T_{\text{норм}}$  — соответственно фактический и нормативный сроки службы основных фондов;

– по сумме начисленной амортизации. Он предполагает, что физический износ определяется по формуле

$$I_{\text{физ}} = \frac{\sum A}{\text{ОФ}} \cdot 100\%,$$

где  $\sum A$  — сумма начисленной амортизации;  $\text{ОФ}$  — стоимость основных фондов.

При этом возникает проблема, связанная с соизмерением результатов оценок различных видов износа и определением общей величины износа.

На наш взгляд, при определении общей величины износа необходимо учитывать остаточную стоимость объекта и способность его к дальнейшей эксплуатации, выражаемую через коэффициенты годности. По остаточной стоимости определяют стоимость основных фондов с учетом величины их износа. Остаточная стоимость  $\text{Со}$  может быть определена по первоначальной стоимости  $\text{Сп}$  (для новых объектов) или по восстановительной стоимости  $\text{Св}$  (для объектов, прошедших переоценку) по формуле

$$\text{Со} = \text{Сп}(\text{Св}) - \text{И},$$

где  $\text{И}$  — величина износа объекта в стоимостном выражении.

Коэффициент износа  $K_{\text{изн}}$  характеризует общую величину износа объекта и определяется по формуле

$$K_{\text{изн}} = \frac{\text{И}}{\text{ОФ}} \cdot 100\%,$$

где  $\text{И}$  — величина износа объекта в стоимостном выражении;  $\text{ОФ}$  — стоимость объекта основных фондов.

Коэффициент годности характеризует способность объекта к дальнейшей эксплуатации и может быть определен по формуле:

$$K_{\text{годн}} = 1 - K_{\text{изн}} \text{ или } K_{\text{годн}} = 100\% - K_{\text{изн}}.$$

Используя данную формулу, определим коэффициенты годности и величину общего износа для следующего примера. Величина физического износа равна 30%, функционального — 50%, экономического (внешнего) — 40%. Необходимо определить общий износ объекта.

Величина физического износа составляет 30%, коэффициент годности по этому параметру в относительном выражении будет равен:

$$K_{\text{годн}} = 1 - 0,3 = 0,7.$$

Значение функционального износа определено в размере 50%, следовательно, коэффициент годности составит:

$$K_{\text{годн}} = 1 - 0,5 = 0,5.$$

Экономический (внешний) износ равен 40%, что позволяет определить следующее значение коэффициента годности:

$$K_{\text{годн}} = 1 - 0,4 = 0,6.$$

Тогда общее значение коэффициента годности можно определить как произведение частных коэффициентов годности, полученных по отдельным видам износа:

$$K_{\text{годн общ}} = 0,7 \cdot 0,5 \cdot 0,6 = 0,21.$$

Преобразовав формулу расчета коэффициента годности  $K_{\text{годн}} = 1 - K_{\text{изн}}$  в следующий вид:  $K_{\text{изн}} = 1 - K_{\text{годн}}$ , определим общую величину износа объекта:

$$K_{\text{изн общ}} = 1 - K_{\text{годн общ}} = 1 - 0,21 = 0,79.$$

Таким образом, общая величина износа объекта составляет в относительном выражении 0,79, или 79%, что свидетельствует о возможности его дальнейшей эксплуатации. Считаем, что предложенный подход позволяет соизмерить величины физического, функционального, экономического (внешнего) видов износа и более точно определить итоговую стоимость различных объектов недвижимости.