

3. Лыч Г.М. Восприимчивость АПК к инновациям и пути ее достижения (с.17–25). Научно-инновационная деятельность в агропромышленном комплексе: сборник научных статей 5-й Международной научно-практической конференции. Минск, 21–22 апреля 2011 г. В 2 ч. Ч. / редкол. Н.В. Казаровец [и др.] – Минск, 2011 – 256 с. [4, с. 25].

4. Лыч Г.М. Аграрная экономика: проблемы и пути их решения: авторское кредо / Г.М. Лыч. – Минск: Право и экономика, 2016. – 217 с.

УДК 332.3.22

В.М. Синельников, канд. экон. наук, доцент,

М.В. Радкович, аспирант

*Учреждение образования «Белорусский государственный аграрный
технический университет», г.Минск*

А.В.Дмитренко, канд. экон. наук

*Национальный университет «Полтавская политехника
им. Ю.Кондратюка», г. Полтава*

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ АПК

Ключевые слова: стоимость предприятия, оценка, капитализация, доходный подход, сравнительный подход, затратный подход, премия, экономическая эффективность.

Key words: enterprise value, valuation, capitalization, income approach, comparative approach, cost approach, premium, economic efficiency.

Аннотация: В статье авторами рассматриваются причины, обуславливающие необходимость оценки предприятия АПК или части его имущества. Оценка может проводиться в целях оптимизации налогообложения, вывода хозяйствующих субъектов из состояния банкротства, формирования и проведения антикризисной политики по предотвращению банкротства. При этом процедура оценки позволяет в начислениях амортизации и оптимизировать структуру себестоимости продукции. В итоге проведение оценки стоимости предприятия, она способствует оптимизации системы управления и успеху применения современных методов финансового менеджмента при реорганизации (реструктуризации) производства. В статье рассмотрены особенности доходного, сравнительного и затратного подходов оценки стоимости предприятия АПК.

Abstract: In this article, the authors consider the reasons for the need to evaluate the agricultural enterprise or part of its property. The assessment can

be carried out in order to optimize taxation, remove business entities from a state of bankruptcy, and formulate and conduct an anti-crisis policy to prevent bankruptcy. Moreover, the evaluation procedure allows depreciation and optimize the structure of production costs. As a result, assessing the value of the enterprise, it contributes to the optimization of the management system and the success of the application of modern methods of financial management during the reorganization (restructuring) of production. The article discusses the features of profitable, comparative and costly approaches to assessing the value of an agricultural enterprise.

В рыночной экономике периодическая оценка реальной стоимости предприятия АПК является важным условием нормального функционирования. Ежегодная оценка, при инфляции 3-4% в год и стабильных экономических условиях является достаточной [1].

При определении рыночной стоимости оценщики применяют специальные приемы и способы расчета, которые получили название методов оценки. Каждый метод оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета [2].

В зависимости от факторов и составных параметров включаемых в стоимость, методы оценки подразделяются на методы доходного, сравнительного и затратного подхода [3].

Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые, как ожидается, принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности. В данном случае применяется оценочный принцип ожидания.

Сравнительный подход наиболее применим, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как, применяя данный подход, оценщик должен собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения.

Затратный подход применяется для оценки объектов специального назначения, сельскохозяйственного использования земли, а также в целях страхования. Собираемая информация обычно включает данные о качестве земельного участка, строительные спецификации, данные о уровне заработной платы, стоимости материалов, расходах на оборудование, о прибыли и накладных расходах и т.п. Необходимая информация зависит от специфики оцениваемого объекта. Затратный подход основан на принципе замещения, принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

В целом, все три подхода связаны между собой. Каждый из них предлагает использование различных видов информации, получаемой об объекте оценки. Каждый из трех рассмотренных подходов предопределяют использование при оценке внутренне присущих ему методов и имеет свои преимущества и недостатки (Таблица 1).

Таблица 1. Подходы, преимущества и недостатки в оценке стоимости предприятий

Подход	Преимущества	Недостатки
Затратный	Учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов. Дает оценку уровня развития технологии с учетом степени износа активов. Обоснованность результатов, т.к. расчеты опираются на финансовые и учетные документы.	Отражает прошлую стоимость. Не учитывает рыночную ситуацию на дату оценки. Не учитывает перспективы развития предприятия. Статичен. Не учитывает риски. Отсутствуют связи с настоящими и будущими результатами деятельности предприятия.
Доходный	Учитывает будущие изменения доходов, расходов. Учитывает уровень риска. Учитывает интересы инвестора.	Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат. Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятые решения. Не учитывает конъюктуру рынка. Трудоемкость рынка.
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает существующую практику продаж и покупок. Учитывает влияние отраслевых (региональных) факторов на цену акций предприятия.	Недостаточно четко характеризует особенности организационной, технической, финансовой подготовки предприятия. В расчет принимается только ретроспективная информация. Требует внесения множества поправок в анализируемую информацию. Нет принимает во внимание будущие ожидания инвесторов.

При более детальном анализе каждого из подходов, выделяются следующие подходы их использования при оценке стоимости предприятия АПК.

Доходный подход применяемый при оценке стоимости предприятий АПК включает два метода: метод капитализации доходов; метод дисконтированных денежных потоков. Капитализация дохода представляет собой совокупность методов и приемов, позволяющую оценивать стоимость

объекта на основе его потенциальной возможности приносить доход. В качестве показателя, описывающего будущие доходы, выбирается чистый операционный доход. Он представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных доходов и резервов. Расчет чистого операционного дохода начинается с расчета потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы и других доходов последнего до даты оценки года. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% использовании без учета всех потерь и расходов.

Помимо доходного подхода, при оценке стоимости предприятия АПК на рынке, применяют сравнительный (рыночный) подход. Он представлен методом сравнения продаж и методом валового рентного мультипликатора. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Метод валового рентного мультипликатора (мультипликатора валового дохода) основан на отношении продажной цены к потенциальному, или к действительному валовому доходу.

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает предприятия с точки зрения понесенных издержек. Данный подход представлен двумя основными методами: методом стоимости чистых активов и методом ликвидационной стоимости. Метод стоимости чистых активов включает несколько этапов: оценивается недвижимое имущество предприятия по обоснованной рыночной стоимости; определяется обоснованная рыночная стоимость машин и оборудования; выявляются и оцениваются нематериальные активы; определяется рыночная стоимость финансовых вложений как долгосрочный, так и краткосрочных; товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость; оценивается дебиторская задолженность; оцениваются расходы будущих периодов; обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость; определяется стоимость собственного капитала, путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств. Показатель стоимости чистых активов применяется для оценки степени ликвидности организаций. Чистые активы – это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов предприятия АПК, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Метод ликвидационной стоимости, как правило используется в случае ликвидации либо реорганизации предприятия. Определяется итоговая величина стоимости предприятия путем нахождения его ликвидационная

стоимости, которая представляет собой разность между суммарной стоимостью всех активов предприятия и затратами на его ликвидацию.

По итогам проведенных исследований можно сделать следующие выводы: доходный подход к оценке стоимости бизнеса основывается на анализе баланса предприятия, что дает возможность сформировать объективную оценку, а также является наиболее достоверным в условиях нестабильной экономики по сравнению с затратным и сравнительным подходами к оценке, что обусловлено наличием достоверной исходной информацией для расчёта, а также применением методов, традиционных для отечественной экономики к оценке стоимости бизнеса, основанных на анализе стоимости имущества предприятия и его задолженности. В качестве дополнительного подхода, уточняющего результаты оценки, полученные доходным подходом, является затратный подход. Отличительной особенностью затратного подхода при оценке стоимости предприятия является то, что для целей оценки активы предприятия разбиваются на группы, оценивают каждую часть, затем суммируют полученные стоимости.

Список использованной литературы

1. Сияк Н.Г. Экономика и оценка недвижимости: пособие для студентов специальности 1-26 02 02 «Менеджмент» (по направлениям) / Н.Г. Сияк – Минск: БГТУ, 2011. – 213 с.

2. Синельников В.М. Современные подходы в управлении стоимостью бизнеса / В.М. Синельников, М.В. Синельников. Исследования, результаты (Казахский национальный аграрный университет). – 2018. – №3. – С. 276–280.

3. Производственно-экономический потенциал сельского хозяйства Беларуси: анализ и механизмы управления: монография / Т.А. Тетеринец, В.М. Синельников, Д.А. Чиж, А.И. Попов – Тамбов: Издательство ФГБОУ ВО «ТГТУ», 2018. – 160 с.

УДК 330.341

О.С. Лаврук, канд. экон. наук, доцент

*Подольский государственный аграрно-технический университет,
г. Каменец-Подольский*

УПРАВЛЕНИЕ ИННОВАЦИОННЫМ РАЗВИТИЕМ ПРЕДПРИЯТИЙ

Ключевые слова: инновационное развитие, стратегия, деятельность, предприятие.

Key words: innovative development, strategy, activity, enterprise.