

image not found or type unknown



Строительство является важнейшей отраслью экономики. Деятельность предприятий, функционирующих в данной отрасли, направлена на создание и ввод в эксплуатацию зданий и сооружений, ремонт, реновацию и реконструкцию объектов недвижимости различного назначения.

У строительной отрасли имеется ряд особенностей. Большинство из них связано со спецификой создаваемой продукции, условий труда, отличительными чертами применяемой техники, технологических и бизнес-процессов.

К особенностям, характерным для любого предприятия строительного бизнеса и отрасли в целом, относятся:

1. Продукция, производимая строительной отраслью, очень разнообразна, как по характеристикам объектов, так и по номенклатуре работ и технологическим особенностям строительства.
2. Большинство операций, производимых в ходе строительных работ, технологически взаимосвязаны между собой.
3. Сами строительные работы очень разнообразны, могут различаться от объекта к объекту, даже если над каждым из них работает одна и та же организация.
4. Для строительства характерна практика привлечения субподрядной организации (или нескольких субподрядных организаций) для строительства одного, как правило, крупного объекта или комплекса объектов.
5. Климат и погодные условия оказывают влияние не только на скорость процесса строительства, но и на технические и технологические особенности работ.

Прочие особенности отрасли связаны с особенностями деятельности конкретных компаний и их специализацией.

Строительство тесно взаимосвязано с другими сферами бизнеса. Невозможно представить процесс строительства без привлечения организаций, специализирующихся на производстве и продаже строительных материалов, логистике, продаже или аренде строительной техники, металлургии, а также проектных организаций.

Оценка рыночной стоимости строительного бизнеса – это отображение в денежном выражении стоимости, корректно отражающей характеристики данной строительной организации как объекта купли-продажи, его полезность для потенциального покупателя и затраты, необходимые для получения этой полезности.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), бизнес – предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

Также объектом оценки является имущественный комплекс организации.^[1] Стоимость бизнеса превышает стоимость имущественного комплекса на стоимость «неосязаемых активов», под которыми подразумеваются кадровые ресурсы, взаимоотношения с поставщиками, имидж и конкурентная позиция предприятия, GR-коммуникации и прочие нерегистрируемые активы.^[2] Неосязаемые активы определяют рыночную привлекательность фирм с отрицательным балансовым собственным капиталом.

Таким образом:

Бизнес – это предпринимательская деятельность, направленная на производство и реализацию товаров, услуг, работ и других видов разрешенной законом деятельности с целью получения прибыли.

Предприятие – имущественный комплекс, который используется при осуществлении предпринимательской деятельности.

Создание предприятия необходимо для достижения целей бизнеса.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), факторами, влияющими на стоимость любого предприятия, являются:

1. Состояние бизнеса, перспективы развития отрасли, в которой предприятие ведет деятельность, положение в отрасли самого предприятия, в том числе:

а) Особенности создания и развития бизнеса, условия функционирования организации;

б) Особенности выпускаемой продукции, товаров и (или) выполняемых работ, оказываемых услугах;

Результаты производственно-хозяйственной деятельности за определенный период;

а) Структура уставного капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес;

б) Структура распределения уставного капитала, паевого фонда организации;

в) Правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном капитале;

г) Особенности распределении прибыли организации, дивидендной истории организации, при оценке долей в уставном капитале - о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации;

д) Наличие и условия корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.[\[3\]](#)

Увеличение стоимости компании является одной из ключевых целей функционирования компании наряду с увеличением прибыли.

Оценка стоимости строительного бизнеса необходима не только потенциальным инвесторам для того, чтобы принять решение о вложении средств в данное предприятие, но и для руководства самой компании: это позволяет проанализировать сильные и слабые стороны компании, оценить эффективность функционирования бизнеса, определить аспекты деятельности фирмы, нуждающиеся в дополнительном финансировании.

При приобретении строительного предприятия необходимо изучить различные варианты юридической структуры сделки, например: приобретение акций компании и приобретение активов компании.

Последствиями разных юридических структур могут быть:

1. изменение рисков;
2. изменение налоговых последствий;
3. изменение объема приобретаемых прав (активов) и обязанностей;

4. изменение цены сделки (как за счет изменения рисков, так и за счет разницы в приобретаемых активах и обязательствах);
5. изменение необходимых действий по регистрации прав и обязанностей.

В условиях современной российской экономики на стоимость строительного бизнеса влияет множество факторов. Все факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость строительной организации, подразделяются на внешние и внутренние.

К экономическим факторам относятся:

1. Доход от деятельности и перепродажи предприятия – ожидаемый финансовый результат от осуществления основной деятельности приобретаемого предприятия, либо его дальнейшей перепродажи;
2. Продолжительность получения доходов от деятельности предприятия – прогноз того, сколько времени покупатель сможет получать от экономической деятельности приобретаемого предприятия тот или иной доход после осуществления его покупки;
3. Риск, связанный с этим бизнесом – учитываются все экономические риски, связанные с осуществлением деятельности приобретаемого предприятия и владения им, как зависящие от осуществляемой деятельности, так и не зависящие напрямую;
4. Рентабельность предприятия – относительный показатель экономической эффективности предприятия, характеризующий его доходность. Сюда же можно отнести рентабельность активов предприятия, его капитала, персонала, продукции, продаж, основной деятельности;[\[4\]](#)
5. Затраты на создание такого предприятия с нуля – сравнение выгоды от приобретения готового бизнеса и создания аналогичного нового бизнеса, а также сравнение необходимых финансовых вложений в обоих случаях;
6. Соотношение спроса и предложения на подобные предприятия - зависимость между количеством аналогичных предложений на рынке и их ценой, которую готовы за них заплатить потенциальные покупатели, а также само количество потенциальных покупателей; [\[5\]](#)

К внешним факторам относятся:

1. Особенности законодательства, регулирующего данную отрасль – любые изменения регулирования в рассматриваемой отрасли. Для строительства наиболее ярким примером является установленная законодательством обязанность применять эскроу-счета при долевом строительстве;

2. Политическая обстановка;

3. Международные отношения;

4. Политика государственных органов;

5. Изменения налоговой политики;

6. Экономическое положение в стране;

7. Покупательская способность граждан и состояние отрасли в целом;

К внутренним факторам, влияющим на стоимость организации в строительной отрасли, можно отнести следующие:

1. Особенности деятельности – к данному фактору относится, например, то, на каком строительстве специализируется компания: промышленное и гражданское, жилищное строительство, малоэтажное или высотное строительство, к какому ценовому сегменту относится основной объем проектов и т.д.

2. Ресурсы и эффективность их использования – под данным фактором подразумевается обеспеченность компании необходимым оборудованием, машинами, инструментами, трудовыми ресурсами соответствующей квалификации, материалами, финансовыми ресурсами и т.д.

3. Качество, ассортимент и объем производимых работ и услуг – к данному фактору относятся стандарты, которыми руководствуется компания в своей деятельности, ценовая политика, характеристики строительных объектов, номенклатура предоставляемых услуг и выполняемых работ;

4. Качество системы управления – адекватность системы менеджмента реальному состоянию организации, соответствие менеджмента целям организации;

5. Конкурентное положение и доля рынка – отражает результаты конкурентной борьбы, эффективность конкурентных действий и стратегии. Характеризует конкурентоспособность организации. Так же может отражать степень доступа к ресурсам;

6. Финансовое состояние и инвестиционный потенциал – обеспечение предприятия ресурсами для финансирования деятельности, эффективность их использования, платежеспособность организации и ее финансовая устойчивость, а также привлекательность бизнеса с точки зрения привлечения инвестиций. [6]

7. Количество объектов незавершенного строительства и их стоимость (рыночная или балансовая) – имеет значение как стоимость объекта в его текущем состоянии, так и стоимость земли, на которой он расположен, а также сумма вложений, необходимых для завершения строительства;

8. Количество завершенных объектов под реализацию – фактор, напрямую влияющий на цену продажи фирмы: количество сданных зданий и сооружений, находящихся на балансе фирмы, и их стоимость;

9. «Земельный банк» – земельные участки, предназначенные для строительства, находящихся в собственности фирмы, которые необходимо отразить по их рыночной или кадастровой стоимости, также будут влиять на ее стоимость;

10. Нематериальные активы и их структура – сюда относятся архитектурные и дизайнерские проекты, принадлежащие строительной компании, результаты научных изысканий, инженерных и технических разработок, информационный компонент деятельности:

11. Взаимоотношения с поставщиками – от взаимоотношений с поставщиками, наличием долгосрочных договорных отношений с ними, зависит обеспеченность организации ресурсами, необходимыми для ведения деятельности, степень риска, связанного с поставкой ресурсов, а также стоимость этих ресурсов.

Таким образом, существуют внешние и внутренние факторы, влияющие на стоимость строительной организации.

Если система внешних факторов характерна для оценки стоимости любой организации, то система внутренних факторов учитывает особенности строительного бизнеса.

При исследовании групп факторов было выявлено, что анализ факторов, влияющий на стоимость бизнеса, должен идти по разным направлениям, является трудоемким процессом, при этом состав факторов и их детализация достаточно субъективны, не могут быть регламентированы и детально описаны ни в нормативно-правовом документе, ни в учебном пособии.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», Утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 326.
 2. Оценка стоимости бизнеса и ценных бумаг. Под ред. Косоруковой И.В. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Университет», 2017
 3. Косорукова И.В. Концепция финансовой модели анализа бизнеса и методика факторного анализа показателей стоимости бизнеса, Экономика и управление: проблемы, решения Изд: Издательский дом «Научная библиотека» (Москва) ISSN: 2227-3891eISSN: 2308-927X 2018, с. 10-18.
 3. Мирзоян Н.В., Косорукова И.В. Новые аспекты оптимизации структуры капитала организации, Имущественные отношения в Российской Федерации Изд: Международная академия оценки и консалтинга (Москва) ISSN: 2072-4098 2018, с. 40-49.
-
1. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», Утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 326 ч. I, ст. 2, ч. II ст. 4. [↑](#)
 2. Оценка стоимости бизнеса и ценных бумаг. Под ред. Косоруковой И.В. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Университет», 2017 [↑](#)
 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», Утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 326 ч. III, ст. 6, 7, 8. [↑](#)
 4. Мирзоян Н. В., Косорукова И. В. Новые аспекты оптимизации структуры капитала организации, Имущественные отношения в Российской Федерации Изд: Международная академия оценки и консалтинга (Москва) ISSN: 2072-4098 2018, с. 40-49 [↑](#)
 5. Косорукова И.В. Учебное пособие Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Московская финансово-промышленная академия, Москва, 2017 г. [↑](#)

6. Косорукова И.В. Концепция финансовой модели анализа бизнеса и методика факторного анализа показателей стоимости бизнеса, Экономика и управление: проблемы, решения Изд: Издательский дом «Научная библиотека» (Москва) ISSN: 2227-3891eISSN: 2308-927X 2018, с. 10-18 [↑](#)