

## **МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОБОБЩЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ РАЗНЫХ ПОДХОДАХ В РАМКАХ ПРОИЗВОДСТВА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**А. К. Интякова**, магистр II курса направления «Экономика» Московского государственного технического университета имени Н. Э. Баумана (национальный исследовательский университет) (г. Москва, Россия), nas\_9326@mail.ru

Научный руководитель: **А. А. Савицкий**, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономики обрабатывающих отраслей промышленности, учета и аудита Московского государственного технического университета имени Н. Э. Баумана (национальный исследовательский университет) (г. Москва, Россия), savitsky@mail.ru

*Сделана попытка рассмотреть основные подходы и методы, применяемые для оценки стоимости активов.*

**Ключевые слова:** оценка, судебная экспертиза, стоимость активов, отчет об оценке.

В настоящее время в судебной экспертизе появились новые виды исследований, одним из которых является оценка рыночной стоимости активов фирмы – комплексная оценка основных фондов, нематериальных и капитальных активов, а также капитализации предприятия. Активы, как материальные, так и нематериальные, имеют конкретную ценность и рыночную стоимость. Для определения точной рыночной стоимости каждого актива требуются большой опыт и обширные знания.

Деятельность по оценке недвижимости в России регламентируется Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 06 августа 1998 года № 135-ФЗ. В соответствии с ним при определении рыночной стоимости активов фирмы рекомендуется использовать три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Кратко рассмотрим методику применения каждого из них.

*Затратный подход* основан на том, что в качестве стоимости активов могут быть приняты затраты на их создание и реализацию. Определенная таким образом стоимость может не совпадать с рыночной, поскольку на нее помимо затрат влияют полезность, качество, конкурентоспособность фирмы.

Выбор конкретного метода определения затрат в процессе формирования активов зависит от характеристик оцениваемого объекта и объема исходной информации о нем. Можно использовать методы, основанные на способах:

- 1) прямого определения затрат,
- 2) косвенного определения затрат.

Последовательность расчетов рыночной стоимости на основе затратного подхода включает в себя выяснение:

- полной стоимости воспроизводства или замещения,
- потерь стоимости в результате физического износа,
- потерь стоимости в результате функционального устаревания,
- потерь стоимости в результате экономического устаревания.

*Сравнительный подход* к определению рыночной стоимости активов реализуется путем сравнения цен аналогичных активов на рынке. Процедура при этом заключается в сборе данных, установлении подходящих объектов сравнения (выбор аналогов). Сопоставляться могут местоположение, возраст объекта, состояние, принадлежности (комплектация), производитель, рыночные условия, цена (финансирование), качество, количество, размеры (тип), время продажи, тип сделки. В последнее время данный метод приобретает все большую популярность из-за его относительной быстроты.

В случае использования *доходного подхода* выявляются перспективы развития актива, его доходность. Подход включает в себя два метода: дисконтирования денежных потоков и капитализации прибыли.

В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода. В методе капитализации дохода используется денежный поток за первый прогнозный год, в методе дисконтирования денежных потоков прогнозируются потоки на несколько лет вперед. Первый применяется в том случае, если не предвидится изменения денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение), второй – в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее

характерный год. Перевод таких доходов в текущую стоимость осуществляется с помощью ставки капитализации.

Решение вопроса о том, каким стоимостным показателям придать большее значение по отношению к другим, является важным моментом в определении рыночной стоимости активов.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для получения единого значения рыночной цены активов применяются два метода:

- субъективного взвешивания,
- математического взвешивания (иерархий).

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода. Применяя метод субъективного взвешивания, эксперт опирается на свой опыт.

Важнейшими критериями, обуславливающими выбор того или иного подхода при определении стоимости активов, являются:

- 1) соответствие цели экспертного заключения,
- 2) достаточность и достоверность информации,
- 3) учет специфических особенностей объекта,
- 4) учет конъюнктуры рынка.

Определение степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов проведенных расчетов проводится экспертным путем.

Отчет об оценке активов представляет собой официальный документ, соответствующий требованиям Закона об оценочной деятельности и подтверждающий проведение оценки квалифицированными специалистами-

оценщиками, с приложением копий всех необходимых документов, в том числе удостоверяющих полномочия оценщиков. Итог отчета – согласование результатов, полученных в связи с применением различных подходов: доходного, затратного и сравнительного. В результате в документе должна быть однозначно указана сумма, отражающая, по мнению оценщика, рыночную стоимость объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке – это процедура, позволяющая вынести заключение о том, соответствует ли отчет требованиям российского законодательства об оценке, договору об оценке, а также показывающая, насколько достаточна и достоверна используемая информация, оправданы выбор методик и допущения оценщика, безошибочны вычисления и обоснован результат оценки. Чаще всего экспертиза проводится, когда объектом оценки является государственная собственность (с целью контроля) либо когда в экспертизе отчета заинтересована одна из сторон судебного разбирательства.

Итак, нами рассмотрены основные подходы и методы, применяемые при оценке бизнеса. Отметим, что оценщик может воспользоваться и другими методами в рамках предусмотренных законодательством. Выбор конкретного метода (методов) при этом осуществляется оценщиком самостоятельно.