

Оценка стоимости бизнеса как объекта инвестирования

А. А. Бибик¹, А. С. Федорчук¹, А. О. Ткаченко¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: and.bibik98@yandex.ru

Аннотация. Хозяйствующий субъект как источник доходов и как объект инвестирования рассматривается через призму оценки стоимости бизнеса. Объективность оценки обуславливается возможностью учета общественной эффективности, интересов коммерческих и некоммерческих организаций, государственных органов. Бизнес-единицы одной рыночной ниши оказывают пропорциональное влияние друг на друга, отражающее изменения рыночной конъюнктуры.

Ключевые слова: бизнес, инвестирование, коммерческие и некоммерческие организации, проекты развития территорий, оценка стоимости

Business valuation as an investment object

A. A. Bibik¹, A. S. Fedorchuk¹, A. O. Tkachenko¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: and.bibik98@yandex.ru

Abstract. An economic entity as a source of income and as an object of investment is considered through the prism of business valuation. The objectivity of the assessment is conditioned by the possibility of taking into account public efficiency, the interests of commercial and non-profit organizations, government agencies. Business units of the same market niche have a proportional influence on each other, reflecting changes in the market conjuncture.

Keywords: business, investment, commercial and non-profit organizations, territorial development projects, valuation

Введение

В обычном понимании бизнес воспринимается как некое дело, с помощью которого люди, вовлеченные в процесс, получают прибыль. Это суждение не является верным, так как, его часто сравнивают с предпринимательской деятельностью, но само определение бизнеса - является ведением механизмов в условиях рыночной экономики, функционирование которого зависит от множества факторов. Одним из главных факторов является инвестирование.

Инвестирование - вложение капитала в ценные бумаги или прочие финансовые инструменты для получения выгод в будущем, несущие также и риски, связанные с выпуском и обращением продуктов инвестирования [3, 5, 7].

Эффективное инвестирование залог успеха функционирования бизнеса. Важно понимать, что под определение бизнеса попадают как коммерческие, так и не коммерческие организации, несущие изменения прямого и косвенного воздействия на экономику страны или рассматривая его локально, с позиции фактора рычага воздействия на изменение определенного субъекта страны.

Результаты

При рассмотрении бизнеса как объекта инвестирования стейкхолдеров интересует несколько вопросов, отражающих различный экономический смысл в отношении определения стоимости объекта оценки. Во-первых, стоимость рассматриваемого бизнеса, которая выражена в рыночной стоимости оцениваемого объекта и представляющая собой сумму, которую согласен заплатить покупатель. Во-вторых, при приобретении, бизнес неизбежно рассматривается как объект генерации доходов, являющихся гарантией возврата вложенных средств и получения прибылей при приемлемом уровне риска. Таким образом, появляются противоречивые основы для определения стоимости бизнеса, приемлемой для инвестора, основные достоинства и недостатки которых представлены в табл. 1.

Таблица 1

Достоинства и недостатки видов определяемой стоимости
для учета интересов инвесторов

| Вид стоимости | Достоинства | Недостатки |
|--------------------------|--|--|
| Рыночная стоимость | Отражает ситуацию на рынке | Искажается при стремительном изменении условий хозяйственной деятельности |
| Инвестиционная стоимость | Учитывает окупаемость вложений. Учитывает изменение стоимости денег во времени | Учет дополнительных условий и обстоятельств в оценке (сведения об объеме планируемых инвестиций, сроках инвестирования, информацию о рисках использования объекта) |

Говоря о коммерческих изменениях рыночной экономики страны, можно провести аналогию с научной сферой; ИТ-сферой, учитывая, что XXI век — это век информатизации, 3D-технологии, которые встречаются не только в цифровых сферах, но и в кадастровой деятельности, медицине, архитектуре и т.д. [6]. В свою очередь не коммерческие изменения косвенно влияют на рыночную экономику страны. Не коммерческие организации — это не только общественные движения или организации, а также фонды, но и проекты, которые вовлекают общественность для участия, также в информировании о реализации проекта, чтобы о нем могли услышать не только в пределах одного субъекта или региона, но во всей стране. Это говорит о том, что, оценивая бизнес путем инвестирования и получения выгод в дальнейшем, будут выражаться не только в денежном эквиваленте, но и в общественном эффекте в виде улучшения качества жизни населения, давая возможность в дальнейшем получения материальных выгод.

Если, говорить о не коммерческих бизнес-проектах города Новосибирска, то можно проиллюстрировать на примере несогласованности застройки города на улице Ипподромская и Красный проспект. Тема этой несогласованности — «Реконструкция зоны Ельцовка-1». На этом пустом месте, в пойме реки, планируется построить парк, и его влияние на экономическое состояние города будет косвенным, так как, улучшится общий показатель города с точки зрения благоустройства городской среды [2].

А с точки зрения объекта инвестирования нужно отметить тот факт, что по периметру парка планируется застройка новых жилых комплексов, это в свою очередь и позволит заметить прямое влияние на экономику города, что также в свою очередь позволит увеличить общий показатель благоустройства.

Ельцовский парк является альтернативным маршрутом, являющийся более безопасным, что обеспечивает его большую проходимость. Проектом предлагается благоустроить территорию путем создания новых возможностей проведения досуга, улучшения ее качеств, гарантирующих комфорт пребывания людей.

Благоустройство общественных пространств – это не только увеличение привлекательности мест досуга, но и рост экономического потенциала городов, а также полезные инвестиции.

Благоустройство должно быть экономически целесообразно, так как происходит за счет привлечения инфраструктурных инвестиций. При дефиците денежных средств городские администрации вынуждены полагаться на местный бизнес, частные инициативы и партнерство с муниципальными органами.

Обсуждение

Успешные общественные пространства помогают городам укрепить социальную сплоченность; способствуют здоровью и благополучию горожан; поддерживают местную экономику; стимулируют рост предпринимательства; и привлекают дополнительные инвестиции в городские кварталы [2].

Представлению проекта предшествовала большая работа. Был осуществлён расчёт доступности планируемого парка и выяснено, что в пешей доступности к парку (до 500 метров) живет около 40 000 человек. Это один из максимальных показателей в городе. Для сравнения, в пешей доступности к Михайловской набережной проживает около 400 человек, в сто раз меньше. На наш взгляд, это весомый аргумент в пользу того, что данный объект может представлять собой успешное инвестирование.

Таким образом, если говорить об оценке стоимости бизнеса как объекта инвестирования необходимо все данные преобразовать в табл. 2, используя в качестве примера – «Реконструкция зоны Ельцовка-1».

Таблица 2

**Оценка стоимости «Реконструкция зоны Ельцовка-1»
как объект инвестирования**

| Объект инвестирования | Оценка стоимости | |
|---------------------------------|---|---|
| «Реконструкция зоны Ельцовка-1» | Коммерческая составляющая | Не коммерческая составляющая |
| | Приток новых инвестиций из-за территорий субъекта | Город получит 10-ый парк |
| | Создание нового жилого комплекса | Увеличится показатель благоустройства |
| | Изменение экономики города | Новые возможности разработки проектов по созданию современной городской среды |

Говоря об оценке бизнеса как объекта инвестирования важно понимать, что сама сущность бизнеса по определению заключается не только в получении прибыли, а в перспективе развития структуры рынка страны. Он подразумевает коммерческие и не коммерческие организации, задачи которых изменить рынок, где находится бизнес. В свою очередь эти изменения имеют рычаги косвенного и прямого воздействия на рынок [4].

Прямое воздействие на рынок заключается в непосредственном изменении структуры рынка, вводя новые товары или услуги, которые в будущем будут востребованы, а также и конкуренты, которые займут свободное место на рынке и будут производить товар или услуги лучшего качества, что как раз и повлечет за собой развитие рынка и экономики страны.

Косвенное влияние на рынок заключается в пассивном изменении, которое направлено на потребителей. Так как потребители являются главным элементом рынка и экономики в целом, они позволяют направить вектор развития в нужную сторону. Не коммерческие организации — это проекты, фонды и т.д., позволяющие сформировать комплекс услуг, которые важны для потребителя.

Заключение

Таким образом, инвестирование является тем самым рычагом воздействия на рынок, которое и позволяет вносить тенденции будущего развития, и учитывать инвестиционную составляющую в оценке стоимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аралбаева, Ф. З. Инновационно-ориентированный подход в обеспечении социально-экономического развития сельских территорий муниципальных образований [Текст] : монография / Ф. З. Аралбаева, Д. Н. Тимофеев, А. П. Цыпин ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Оренбургский гос. ун-т». - Оренбург : Университет, 2013. - 97 с.
2. Асатрян А. Г. Формирование, развитие и управление инновационной инфраструктурой города: автореферат дис. ... кандидата экономических наук : 08.00.05 / Асатрян Ануш Гагиковна; [Место защиты: Гос. акад. проф. переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиц. сферы]. – М.: 2010. - 24 с.
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса Учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е издание, перераб. и доп. М. 2018 г. 736 с.
4. Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: Учебное пособие. - М., 2007. - 168 с.
5. Нешиной, А.С. Инвестиции: учебник: / А. С. Нешиной. – Москва: Дашков и К°, 2018. – 351 с.
6. Развитие предпринимательства: инновации, технологии, инвестиции: монография / [А. В. Шаркова и др.]. – 2-е изд. – Москва: Дашков и К°, 2021. – 351 с.
7. Терехова, Е. В. Правовое регулирование иностранных инвестиций: теоретические и практические проблемы: монография / Е. В. Терехова. – Москва: Русайнс, 2021. – 112 с.
8. Хазанович, Э.С. Инвестиции: учебное пособие / Э. С. Хазанович. – Москва: КноРус, 2016. – 317 с.
9. Чараева, М.В. Реальные инвестиции: учебное пособие / М. В. Чараева. – Москва: Инфра-М, 2018. – 263 с.

© А. А. Бибик, А. С. Федорчук, А. О. Ткаченко, 2022