

Пандас А.В., кандидат економічних наук
Одеська державна академія будівництва та архітектури

ОЦІНКА БУДІВЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ З МЕТОЮ АНТИКРИЗОВОГО УПРАВЛІННЯ

Оцінка вартості бізнесу є одним з найбільш дієвих інструментів системи антикризового управління, даючи змогу розроблення стратегії виходу бізнесу з кризового становища. Це відносно нова можливість використання оцінки вартості бізнесу. Стосовно оцінки будівельного бізнесу, то він має свої відмінні особливості обумовлені специфікою. В роботі розглянуто ринкову вартість як базу оцінки та бази оцінки, що відмінні від ринкової вартості, проаналізовані основні підходи до оцінки будівельного бізнесу, виявлені недоліки існуючих підходів. Вивчені взаємозв'язки та залежності між оціночним потенціалом будівельного підприємства і його економічною стійкістю.

Ключові слова: *оцінка вартості бізнесу, антикризове управління, затратний, порівняльний, дохідний підхід.*

Постановка проблеми та її зв'язок з актуальними теоретичними або практичними завданнями. Питання застосування сучасного практичного антикризового управління доводить необхідність формалізації процедур розробки і його впровадження, а також розвитку методичного апарату реалізації стратегічного антикризового управління підприємством. Впровадження в практику принципів стратегічного антикризового управління дозволить сформувати основу застосування високоефективних методів менеджменту і усунути або, принаймні, знизити негативний вплив виявлених чинників.

Формування цілей статті. Вартісна оцінка та система антикризового управління взаємопов'язані, тому що оцінка бізнесу дозволяє отримувати дані про вартість підприємства як цілої системи, так і окремих її підсистем, і навіть елементів. Основними цілями статті є аналіз взаємозв'язку оцінки бізнесу і

системи антикризового управління щодо будівельної спрямованості, визначення ролі і функції, які виконує оцінка бізнесу в антикризовому управлінні, а також розгляд видів вартості, які можливо використовувати при оцінці бізнесу з метою виведення підприємства з кризового стану.

Посилання на сучасні дослідження та публікації. Питанню оцінки бізнесу присвячено значну кількість наукових праць. Даною проблематикою займалися зарубіжні вчені: Ш.П. Пратт, Д. Фрідман, Н. Ордуейя, Г.С. Харрісон, Т.У. Хармс, Р.Е. Келлі, Т. Коупленд, Т. Коллер, Т.М. Десмонд, К. Мерсер. Стосовно досліджень вітчизняних вчених та практиків можна відмітити: Я.І. Маркус, П.В. Круш, С.В. Поліщук, Н.П. Лебедь, В.А. Щербакову, І.П. Холява тощо. Вони заклали основні теоретичні та методологічні положення щодо оцінки бізнесу. Вивченням особливостей оцінки вартості бізнесу з метою антикризового управління займаються: Н.М. Соколова, Д.В.Попович, Н.Б. Мігай та ін. Вчені, що спеціалізуються на антикризовому управлінні будівельними підприємствами – це Х.М. Гумба, М.Ю. Мишланова.

Загалом оцінка бізнесу здійснюється при таких видів діяльності, як купівля-продаж, кредитування під заставу, страхування майна, приватизація. А в антикризовому управлінні, в умовах нестабільності національної економіки, оцінка вартості бізнесу і його активів набуває особливої актуальності при проведенні процедур банкрутства, реструктуризації.

Антикризове управління – це керований процес запобігання або подолання кризи, що відповідає цілям підприємства і відповідним об'єктивним тенденціям його розвитку. В такому управлінні поєднуються передбачення небезпеки кризи, аналіз його симптомів, заходів щодо зниження негативних наслідків кризи і використання його факторів для подальшого розвитку [1, с.13]. Криза – не одномоментне явище, це процес, і раптовість його настання в більшості випадків – уявна. Своєчасна кваліфікація стану економічного суб'єкта і вживання профілактичних заходів дозволяє локалізувати кризову ситуацію і запобігти кризі. Проведення якісного аналізу ефективності антикризового управління досить складний процес. Це, перш за все, обумовлено відсутністю

документальної формалізації багатьох дій власників і менеджерів, закритістю та обмеженим доступом до джерел інформації.

В практиці виділяють три етапи дослідження ефективності антикризового управління бізнесом, що дозволяють дати об'єктивну і суб'єктивну оцінку ситуації:

1. аналіз динаміки зміни фінансово-економічної ситуації;
2. аналіз ефективності реалізації процедур банкрутства;
3. аналіз ефективності антикризового управління бізнесом до виникнення кризи, під час кризи і в посткризовий період (за результатами опитування експертів).

Залежно від поставленої мети антикризового управління розрізняють дві основні групи антикризових заходів:

1. заходи, спрямовані на збереження досягнутого рівня виробництва;
2. заходи щодо розвитку виробництва і підвищення конкурентоспроможності підприємства.

Домінування тієї чи іншої групи заходів залежить не тільки від поставленої мети, але і від можливостей її виконання. Це, перш за все, визначається розвитком теоретичної бази антикризового управління і наявністю в штаті підприємства кваліфікованих менеджерів.

Традиційними і найбільш популярними заходами виходу з кризи є: зниження собівартості, всебічне скорочення витрат, реструктуризація з реорганізацією структури управління, агресивна маркетингова політика та ін.

Слід зауважити, що антикризове управління вимагає нестандартних, термінових, вимушених заходів, що зумовлюють подальший розвиток.

Однією з основних цілей в процесі антикризового управління є отримання інформації про його вартість. Збільшення ринкової вартості підприємства означає, що підприємство знаходиться на стадії зростання, а її зниження є головним індикатором ненадійного положення справ [2, с.67].

Оцінка бізнесу – одне з важливих завдань антикризового керування, що здійснюється для фінансового оздоровлення або ліквідації визнаних банкрутами підприємств. Оцінка вартості бізнесу виконує наступні функції:

1. оцінка – критерій ефективності антикризових заходів;
2. оцінка може служити тією вихідною інформацією, яка дозволить прийняти певні рішення в ході антикризового управління або зовнішнього і конкурсного управління [3, с. 54]:
 - для визначення розміру і формування конкурсної маси при ліквідації підприємства;
 - при передачі об'єктів в оренду;
 - при розрахунку податку на майно.

При оцінці бізнесу з метою антикризового управління розраховуються різні види вартості: ринкова вартість, вартість при існуючому використанні, ліквідаційна, утилізаційна, інвестиційна вартості, вартість з обмеженим ринком та інші (Таблиця 1). Інакше кажучи, один і той самий об'єкт в конкретний момент часу може бути оцінений по-різному і мати неоднакову вартість [4, с.175].

Оцінка бізнесу, що проводиться при антикризовому управлінні повинна включати:

1. проведення аналізу фінансового стану підприємства;
2. визначення співвідношення між вартістю майна і розміром заборгованості за грошовими зобов'язаннями;
3. проведення інвентаризації;
4. оцінка майна боржника (в разі відкриття ліквідаційної процедури виробництва).

В сьогоденнішніх умовах успішний розвиток інвестиційно-будівельної діяльності залежить від правильного оціночного механізму виробничо-економічного потенціалу будівельного бізнесу.

Види вартості та доцільність їх використання при антикризовому управлінні

Вид	Доцільність використання
Ринкова вартість	Широко використовуваний вид вартості в оцінці бізнесу при антикризовому управлінні, тому що ефективне управління неможливе без виявлення ринкової вартості бізнесу. Для цілей арбітражного управління визначити ринкову вартість буває досить важко, це пов'язано з тим, що продаж майна не є добровільною угодою, так як майно реалізується за рішенням суду; майно продається в обмежений термін та при продажу не враховується ринкова ситуація, а це не дає змоги реалізувати активи за максимальною ціною.
Балансова та залишкова вартості	В основі розрахунку лежать тільки дані балансу, в зв'язку з цим, дані види вартості не показують дійсної вартості підприємства на ринку і недоцільні при визначенні ефективності антикризового управління.
Вартість відтворення або вартість заміщення	В основі даних вартостей лежить розрахунок витрат на будівництво, використовувати їх недоречно, тому що метою антикризового управління є управління існуючим підприємством, а не будівництво нового.
Інвестиційна вартість	Інвестиційна вартість частіше використовується для обґрунтування інвестиційних проєктів і, як правило, являє собою вартість об'єкта для інвестора, вона визначається, виходячи з його суб'єктивних цілей, і покупцеві це може дозволити прийняти більш раціональне та обґрунтоване рішення про покупку або продаж. В рамках арбітражного управління, підприємство продається інвестору не тільки, як набір активів, а як майбутні доходи.
Оподатковувана вартість	Використання оподаткованої вартості для цілей антикризового управління можливо при розробці стратегії фінансового оздоровлення, для подальшої його оцінки, однак на практиці цей вид вартості практично не використовується
Утилізаційна вартість	Використання утилізаційної вартості може бути корисно для визначення доходу від реалізації зношеного обладнання, вкрай рідко використовується у антикризовому управлінні.
Ліквідаційна вартість	Ліквідаційна вартість являє собою чисту грошову суму, яку власник може отримати при ліквідації бізнесу і роздільної продажу його активів. У випадку коли підприємство знаходиться на заключній стадії процедури банкрутства, необхідно одразу розраховувати ліквідаційну вартість. Розрахунок передбачає: - визначення виручки від продажу активів підприємства; - розрахунок витрат на його ліквідацію. Різниця між зазначеними складовими і являє собою ліквідаційну вартість бізнесу [5, с.75].

В результаті цього аналіз виробничих і інвестиційних можливостей, правильні управлінські рішення забезпечують зростання потенціалу бізнесу будівельної індустрії.

Оцінка будівельного бізнесу – це визначення ринкової вартості бізнесу або його частин, що передбачає аналіз сукупного виробничо-економічного потенціалу, який об'єднує в собі не тільки внутрішні показники виробничої потужності системи, але і показники-індикатори її поточного економічного становища на ринку конкурентної будівельної продукції, сукупну здатність наявних інвестиційних та економічних ресурсів підприємства здійснювати виробничо-економічну діяльність з випуску продукції, товарів, послуг, задовольняти запити населення, громадські потреби, забезпечуючи розвиток виробництва і споживання [6, с.17]. Оцінка бізнесу є найбільш складним видом оціночної діяльності, тому що в даному випадку аналізується не тільки поточний стан бізнесу, але і його економічний потенціал, оцінюються прогнозовані майбутні вигоди (очікувана чиста віддача від функціонування підприємства та виручка від його перепродажу), а також враховується аналіз ліквідності окремих об'єктів, розрахунок термінів експозиції при реалізації оцінюваних об'єктів.

Існують три загальноприйняті методичні підходи до оцінки, що базуються на однойменних концепціях оцінки: витратний, порівняльний та дохідний. За визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», методичні підходи – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Три методологічні підходи, що складають основу оцінки майна, вкрай досконально вивчені. Однак існує проблема у використанні даної методології на прикладному рівні, коли йдеться про оцінку бізнесу який має галузеву приналежність. Розглянемо кожен з них.

Порівняльний підхід. Його головний недолік в контексті будівельного бізнесу – це необхідність достовірної інформації про вартість аналогічних компаній. Отримати таку інформацію досить складно, так як на вітчизняному ринку реальна ціна конкретної проданої компанії як правило не відома.

Витратний підхід. Можна стверджувати, що даний підхід також не є дієвим в разі оцінки будівельної компанії. Пов'язано це з тим, що вартість

створення будівельної фірми, зокрема придбання матеріальних активів, буде набагато дешевше, ніж покупка вже існуючого підприємства з аналогічним матеріальним активом. Якщо мова, звичайно, не йде про продаж компанії за ліквідаційною вартістю (при загрозі банкрутства).

Отже, найбільш раціональним підходом для оцінки будівельного бізнесу є **дохідний підхід**. Щоб визначити реальну ціну конкретного будівельного підприємства, необхідно з'ясувати наскільки підприємство прибуткове і чи є у нього шанси залишатися таким і в перспективі. Оцінка вартості бізнесу дохідним підходом здійснюється шляхом аналізу фінансових результатів попередніх періодів та визначенням перспектив розвитку на майбутнє.

При оцінці перспектив, в першу чергу приймається до розгляду поточний портфель замовлень підприємства з урахуванням як активних, вже забезпечених контрактами замовлень так і пасивних, тобто очікуваних замовлень у вигляді заявок на участь в конкурсах і тендерах. Аналіз портфеля проводиться окремо по кожному замовленню з урахуванням специфіки кожного конкретного проекту і його частки в загальному портфелі замовлень.

Серед внутрішніх факторів, що впливають на вартість бізнесу розглядають організаційну структуру підприємства, наявність затвердженої системи бізнес-процесів, наявність системи внутрішнього контролю, рівень управління людськими ресурсами.

Серед зовнішніх факторів враховуються, в першу чергу, ситуація на ринку: співвідношення попиту і пропозиції і тенденція на найближче майбутнє.

Однак приймаються до розгляду і інші чинники, що впливають на ринкову вартість бізнесу – це ділова репутація, диверсифікація за будівельними напрямками, поточна конкурентоспроможність, структура капіталу, вплив великих акціонерів і ставлення до існуючих та потенційних акціонерів.

Причини неспроможності будівельного бізнесу, обумовлені негативним впливом внутрішніх факторів:

1. Матеріально-технічні:

- Слабке матеріально-технічне забезпечення з високим рівнем морального і фізичного зносу основних фондів, відсутність коштів на їх оновлення, технологічна відсталість [7].
- Дефіцит оборотних коштів і низька їх оборотність.
- Зниження ефективності використання матеріально-технічних ресурсів та виробничої потужності основних засобів.

2. Організаційні фактори:

- Неефективність і нерациональність організації будівельного виробничого процесу, що викликає необґрунтовано високі його витрати.
- Відсутність фінансової прозорості витрат і, як наслідок, неможливість ними управляти; невиправдано висока собівартість будівельної продукції; несумірний з результатами праці розмір накладних витрат.
- Відсутність системного підходу до управління діяльністю підприємства, неясність стратегічної перспективи та управлінських рішень.
- Збої в постачанні матеріальних ресурсів.

3. Соціально-економічні фактори:

- Маніпулювання активами підприємства в результаті спотворення їх поточної вартості під впливом інфляції та переоцінок.
- Слабкий маркетинг.
- Несприйнятливість діяльності будівельних підприємств до інновацій.
- Невміння управляти інвестиційними ресурсами; залучення позикових коштів в оборот підприємства на не вигідних умовах.

Стратегія розвитку будівельного бізнесу повинна бути орієнтована на згладжування циклічних коливань, вирівнювання траєкторії розвитку, що включає етапи спаду, ділової активності, стабілізації і підйому. Чим сильніше стратегічне та фінансове становище організації, тим ймовірніше, що її стратегія добре продумана і чітко реалізується.

Труднощі із залученням інвестицій і позикових джерел фінансування в кризовий період зумовлюють специфічний інструментарій планування, спрямований на пошук внутрішніх резервів, зміцнення фінансового стану

організації, підвищення ефективності менеджменту, впровадження організаційно-економічних інновацій, структурні оновлення. Якісну інформацію відносно фінансової стійкості, платоспроможності, ліквідності та ділової активності підприємства дає оцінка бізнесу.

Таким чином, кажучи про роль і функціональне призначення оцінки бізнесу з метою антикризового управління, можна зробити висновки:

1. Оцінка вартості бізнесу важлива в якості критерію для прийняття правильних антикризових рішень і алгоритму послідовності дій, а також пошуку існуючої альтернативи (продаж бізнесу, реорганізація підприємства, закриття неперспективних напрямів бізнесу та інше).

2. Оцінка вартості бізнесу може виступати критерієм оцінки ефективності антикризового управління, коли на основі застосування альтернативних антикризових рішень відбувається зміна вартості бізнесу, особливо на різних стадіях процедури банкрутства (неспроможності), тобто спостереження, зовнішнього і конкурсного управління.

3. Оцінка вартості бізнесу в цілях антикризового управління може служити не тільки вихідною інформацією для прийняття правильних рішень, але і використовуватися в ході антикризового управління.

Це дозволить підприємству не тільки вижити в кризовий період, але і забезпечить економічне зростання і відновлення лідируючих позицій на будівельному ринку.

Список використаних джерел:

1. Жариков В.В. Антикризисное управление предприятием: учебное пособие / В.В. Жариков, И.А. Жариков, А.И. Евсейчев. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2009. – 128 с.
2. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега- Л, 2012. – 315 с.
3. Нариманов Т.Н. Качество антикризисного управления: инструментарий оценки / Т.Н. Нариманов, В.И. Терехин // Вестник ТГУ, 2007. – №5. – С. 174 – 177

4. Мігай Н.Б. Особливості оцінки бізнесу з метою антикризового управління / Н.Б. Мігай // Науковий вісник Херсонського державного університету, 2015. – №15. Частина 2. – С. 73 – 76
5. Григорьев В. В. Особенности оценки несостоятельных предприятий / В. В. Григорьев. – М.: Спарк, 2007. – 54 с.
6. Гумба Х.М. Антикризисное управление строительными предприятиями / Х.М. Гумба, М.Ю. Мишланова, А.Г. Гамисония. Учебное пособие. – М.: МГСУ, 2008. – 150 с.
7. Рукинов М.В. Причины и виды банкротства / М.В. Рукинов // Проблемы современной экономики, 2008. – №1 (25)