|  |  |
| --- | --- |
|  КГЭУ | МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИРОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИФедеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»(ФГБОУ ВО «КГЭУ») |

Контрольная работа

Вариант 14

по дисциплине: «Оценка стоимости компании»

на тему: «Доходный подход к оценке предприятия»

 Выполнила: Кузовенина А.А.

 Группа: ЗЭКБу-1-17

 Номер зачетной книжки: 3170544 Преподаватель: доц. Юдина Н.А.

Казань 2020

Содержание

Введение……………………………………………………………………………...3

Глава 1.Сущность и основные особенности доходного подхода к оценке бизнеса………………………………………………………………………………..5

* 1. Особенности доходного подхода к оценке бизнеса…………………………...5
	2. Сущность метода дисконтированных денежных потоков……………………8
	3. Метод капитализации доходов………………………………………………..10

Глава 2. Практическая часть……………………………………………………….12

Заключение………………………………………………………………………….13

Список использованной литературы……………………………………………...15

Введение

Актуальность темы исследования достаточно трудно переоценить, так как в мировой, а сегодня и в российской практике одним из основных быстро развивающихся направлений оценочной деятельности является оценка предприятия. Оценку бизнеса осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного, сравнительного.

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Объектом оценки является любой объект собственности в совокупности с правами, которыми наделен его владелец. Это может быть бизнес, компания, предприятие, фирма, банк, отдельные виды активов, как материальных, так и нематериальных.

Как правило, главная цель оценки состоит в определении стоимости объекта соответствующего вида, что необходимо клиенту (лицу, заказавшему оценку или заинтересованному в оценке) для принятия решения. В проведении оценочных работ заинтересованы различные стороны - от государственных органов до частных лиц.

Оценку бизнеса осуществляют с позиций трех подходов: доходного; затратного; сравнительного.

Оценка бизнеса предприятия с применением доходного подхода - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования предприятия и (возможной) дальнейшей его продажи. Таким образом, оценка с позиции доходного подхода во многом зависит от того, каковы перспективы бизнеса оцениваемого предприятия.

При определении рыночной стоимости бизнеса предприятия учитывается только та часть его капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем, при этом очень важно, на каком этапе развития бизнеса собственник начнет получать данные доходы, и с каким риском это сопряжено.

Доходный подход это распространенный подход в оценке бизнеса и считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Целью данной работы является  в исследовании вопросов особенности доходного подхода в оценке бизнеса.

Глава 1.Сущность и основные особенности доходного подхода к оценке бизнеса.

* 1. Особенности доходного подхода к оценке бизнеса

 Доходный подход — это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи.

Доходный подход в оценке бизнеса учитывает влияние на стоимость бизнеса такого важного фактора, как доходность. Поскольку приобретение бизнеса являетДося вариантом инвестирования средств, доходность является основным критерием инвестиционной привлекательности предприятия. Убедить инвестора вложить в бизнес средства простым суммированием активов компании невозможно. Любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. С этой точки зрения все предприятия, к каким бы отраслям экономики они ни принадлежали, производят всего один вид товарной продукции - деньги.

Применение доходного подхода требует от оценщика квалифицированных ответов на многие вопросы:

Как долго предприятие может функционировать со стабильными показателями доходности;

Позволяет ли накопленный опыт управления компаний, торговая марка продукции и другие составляющие стоимости бизнеса обеспечивать новому владельцу стабильные доходы;

Является ли компания инвестиционно-привлекательной для акционеров;

* Каково положение компании на отраслевом рынке. [2. стр. 115]

Оценочные теория и практика выработали несколько методов, соответствующих доходному подходу, выделяются два основных метода:

* Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП). Дисконтирование – это процесс определения сегодняшней (т.е. текущей) стоимости денег, когда известна их будущая стоимость.
* Метод капитализации прибыли. Капитализация прибыли – это реинвестирование нераспределенной прибыли в капитал предприятия.

Доходный подход используется при определении:

1. Инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
2. Рыночной стоимости.

Результатами оценки, произведенной посредством доходного подхода, могут пользоваться руководители компаний для поиска проблем, мешающих развитию бизнеса, а также принимать решения о действиях, необходимых для роста доходов учитывая цели и задачи оценки бизнеса.

Как и у любого способа оценки, у доходного подхода имеются свои достоинства и недостатки.

Достоинства доходного подхода

* При данном подходе учитываются перспективы роста компании;
* Принимается во внимание доходность фирмы, что говорит об основной цели ее работы – получении доходов владельцем;
* Использование подхода помогает принять решения, касающиеся финансирования, инвестирования и купли-продажи компании.

Существуют предприятия, которые сложно оценить при помощи затратного и сравнительного подходов, к примеру:

* Компании, использующие в своей работе новейшие технологии, причем их стоимость в основном зависит от рыночной конъюнктуры в данной отрасли;
* Предприятия, занимающиеся рекламно-информационной деятельностью, на стоимость которых влияет эффективность первоначальных затрат и их размеры, а также дальнейшие объемы чистых доходов и реализации;
* Фирмы, занятые оказанием интеллектуальных услуг (юридических, оценочных, аудиторских, медицинских и др.). При этом стоимость фирм зависит от наличия связей, индивидуальных качеств руководства и пр.;
* Предприятия, обладающие каналами связи, исключительными правами, каналами продажи услуг или продукции, обладание которыми способствует ограничению конкуренции на этом секторе рынка и получению стабильной и высокой прибыли, что приводит к увеличению стоимости фирм.

Недостатки доходного подхода:

* Возникает ряд трудностей с расчетом ставок дисконтирования и капитализации;
* Составление прогнозов длительного потока доходов осложнено неустойчивой отечественной экономикой;
* Масса компаний не отражают в финансовой отчетности действительный доход, который служит базой для доходного подхода, или отражают убытки;
* При составлении прогноза ставок дисконтирования или денежных потоков устанавливаются условные ограничения и предположения;

1.2 Сущность метода дисконтированных денежных потоков.

Определение стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков(ДДП) основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Аналогичным образом, собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Тем не менее существуют ситуации, когда он объективно дает наиболее точный результат рыночной стоимости предприятия. Применение данного метода наиболее обоснованно для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии стабильного экономического развития. Метод ДДП в меньшей степени применим к оценке предприятий, терпящих систематические убытки (хотя и отрицательная величина стоимости бизнеса может быть фактом для принятия управленческих решений). Следует соблюдать разумную осторожность в применении этого метода для оценки новых предприятий, пусть даже и многообещающих. Отсутствие ретроспективы прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков бизнеса.

Метод дисконтированных денежных потоков используется в следующих случаях:

Ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих;

Можно обоснованно оценить будущие денежные потоки от эксплуатации недвижимости;

Объект строится или только что построен;

Предприятие представляет собой крупный многофункциональный коммерческий объект;

Потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

На практике, как правило, данный метод используется и дает хорошие результаты для больших коммерческих объектов типа гостиниц, пароходов и т. п.

С теоретической точки зрения метод дисконтирования денежных доходов самый лучший, однако он весьма трудоемок. Есть оценки, которые в принципе невозможно осуществлять без использования этого метода, — это разработка и оценка инвестиционных проектов. [3. стр.139]

Оценка предприятия методом ДДП состоит из следующих этапов:

Выбор модели денежного потока.

Определение длительности прогнозного периода.

Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.

Прогноз и анализ расходов.

Прогноз и анализ инвестиций.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.

Определение ставки дисконта.

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.

Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

Внесение итоговых поправок.

Ставка дисконта - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Используемая в расчетах ставка дисконта должна соответствовать принятой модели денежного потока. Если денежный поток рассчитывается без учета инфляции, такой же подход следует применить и к расчету ставки дисконта.

Модель денежного потока для собственного капитала требует применения ставки дисконта, равной требуемой собственником бизнеса норме отдачи на вложенный капитал. Наиболее распространенными методами расчета такой ставки являются:

* Модель оценки капитальных активов;
* Модель кумулятивного построения.

Для дисконтирования без долгового денежного потока применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный и заемный капитал, где в качестве весов принимаются доли собственных и заемных средств в структуре капитала (метод средневзвешенной стоимости капитала).

1.3 Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов также относится к доходному подходу к оценке бизнеса (действующего предприятия). Он основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость доли собственности в предприятии равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

Сущность данного метода выражается отношением чистой прибыли к ставке капитализации.

Метод капитализации дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины дохода (или темпы его роста будут постоянными).

В отличие от оценки недвижимости, в оценке бизнеса данный метод применяется довольно редко из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.

Глава 2. Практическая часть

Задание № 14. Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 20%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке 15% в реальном выражении. Коэффициент бета для оцениваемого предприятия равен 1,4. Темпы инфляции составляют 16% в год. Рассчитайте реальную ставку дисконта для оцениваемого предприятия.

Решение:

Rном=0,15 + 0,16 + 0,15 \* 0,16 = 0,33

САРМ = 0,2 + 1,4 \* ( 0,33 – 0,2) = 0,382

Ответ: ставка реального дисконта = 0,382.

Заключение

Оценка стоимости бизнеса(компании)производится по различным методикам. По мере того как в нашей стране появляются независимые собственники компаний и фирм, все острее становится потребность в определении рыночной стоимости их капитала.

Все оценки основаны, прежде всего, на предпосылках, что компания является прозрачной для акционера (потенциальных акционеров), менеджмент компании работает в ее интересах и представленная финансовая отчетность является реальным отражением дел в рассматриваемой компании.

Оценочной стоимостью необходимо заниматься и при оценке подлежащей продаже компании банкрота, и при определении того, на какую сумму нормально работающее открытое акционерное общество имеет право выпустить новые акции, и при исчислении цены, по которой любое акционерное общество должно выкупать акции выходящих из него акционеров.

Оценка бизнеса производится тремя основными подходами: доходным, затратным и сравнительным. Оставаясь в рамках того или иного подхода, профессиональные оценщики могут использовать один или несколько оценочных методов. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости фирмы в зависимости от ожидаемых будущих доходов. Базовым понятием в данном подходе является чистые денежные поступления или чистые денежные потоки определяемые как разность между притоками и оттоками денежных средств за определенный период времени.

Приведение будущих денежных поступлений к текущей стоимости проводится с использованием ставки дисконта. Вследствие неопределенности или риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку дохода, то есть должна обеспечить премию за риск инвестирования в оцениваемую фирму. Иными словами, дисконтная ставка должна отражать требуемую инвесторам ставку прибыли с учетом предлагаемого риска.

Документальным результатом оценки фирмы является отчет об оценке. В отчете в обязательном порядке указывается дата проведения оценки объекта, используются подходы оценки, цели и задачи проведения оценки объекта, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения объектов оценки, отраженных в отчете.

Список использованной литературы

1. Г.Н. Ронова, П.Ю. Королев, А.Н. Осоргин, М.Р. Хаджиев, Д.И. Тишин “Оценка стоимости предприятий” .

2. Н.Е. Симионова, Р.Ю. Симионов – Ростов Н/Д “Оценка бизенса: теория и практика”

3. В. Есипова, Г. Маховиковой “Оценка бизнеса”

4. Л.Ф. ГАРАНИКОВА «Оценка стоимости предприятия» Учебное пособие. Изд. 1-е. Тверь: ТГТУ

5. Интернет ресурс http://www.konsalt-mk.ru

6. Интернет ресурс https://ru.wikipedia.org

7. Оценка бизнеса / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой Москва: Финансы и статистика

8. Теплая Н.В. Оценка бизнеса. Учеб. пособие - Сургут. гос. ун-т ХМАО - Югры. - Сургут: ИЦ СурГУ