

Е. Ю. Вежновец¹, С. А. Вдовин¹

Оценка имущественного комплекса предприятия доходным подходом

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
*e-mail: kbudylina@inbox.ru

Аннотация. Оценка имущественного комплекса предприятия является важным инструментом для определения его стоимости. В современных условиях развития рыночной экономики все больше компаний проявляют интерес к оценке своего имущества, чтобы понимать его реальную ценность и принимать обоснованные решения о дальнейшем развитии. Один из наиболее распространенных подходов к оценке имущества — доходный подход. В данном подразделе представлена краткая аннотация статьи, посвященной оценке имущественного комплекса предприятия с использованием доходного подхода. Рассмотрены основные аспекты этого подхода, включая определение доходности объекта, выбор соответствующих доходных показателей и применение соответствующих методов оценки. Особое внимание уделено также факторам, влияющим на доходность и стоимость имущественного комплекса, а также методам учета риска и неопределенности при проведении оценки. В результате проведенного исследования можно сделать вывод о том, что доходный подход является эффективным инструментом для оценки имущественного комплекса предприятия, позволяющим учесть все основные факторы, влияющие на его стоимость, и принять обоснованное решение о его приобретении или продаже.

Ключевые слова: оценка недвижимости, доходный подход

E. Yu. Vezhnovets¹, S. A. Vdovin¹

Assessment of the property complex of the enterprise with a profitable approach

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
*e-mail: kbudylina@inbox.ru

Abstract. The assessment of the property complex of an enterprise is an important tool for determining its value. In modern conditions of market economy development, more and more companies are showing interest in evaluating their property in order to understand its real value and make informed decisions about further development. One of the most common approaches to property valuation is the income approach. This subsection presents a brief summary of the article devoted to the assessment of the property complex of the enterprise using the income approach. The main aspects of this approach are considered, including the determination of the profitability of the object, the selection of appropriate performance indicators and the application of appropriate valuation methods. Special attention is also paid to the factors affecting the profitability and value of the property complex, as well as methods of taking into account risk and uncertainty during the assessment. As a result of the conducted research, it can be concluded that the income approach is an effective tool for assessing the property complex of an enterprise, allowing taking into account all the main factors affecting its value and making a reasonable decision on its acquisition or sale.

Keywords: real estate valuation, a profitable approach

Введение

Оценка имущественного комплекса предприятия доходным подходом является одним из наиболее распространенных методов определения стоимости бизнеса. Этот подход основан на оценке будущих доходов, которые может принести предприятие. В данном подразделе будет рассмотрено понятие и основные принципы оценки имущественного комплекса доходным подходом, а также его цель и значение для различных сфер деятельности предприятий.

Первоначально следует определить, что понимается под имущественным комплексом предприятия. Это совокупность всех активов, включая здания, оборудование, технику, интеллектуальную собственность и другие материальные объекты, которые используются для производства товаров или услуг. Основная задача оценки имущества состоит в определении его рыночной стоимости [1].

Оценка доходным подходом основывается на представлении о том, что стоимость бизнеса зависит от его потенциала приносить прибыль в будущем. Для этого проводится анализ финансовой отчетности предприятия, прогнозируются доходы и расходы, определяется чистая прибыль и дисконтируется для учета временных факторов.

Основной целью оценки имущественного комплекса доходным подходом является определение справедливой рыночной стоимости предприятия. Это важно для множества ситуаций, таких как продажа или покупка бизнеса, раздел имущества при его распаде, привлечение инвестиций или получение кредитов [3].

Методы и материалы

Для оценки имущественного комплекса предприятия доходным подходом используются различные методы и материалы. Один из основных методов – это метод капитализации доходности. В рамках данного метода определяется стоимость имущества на основе его потенциальной доходности.

Для использования метода капитализации доходности необходимо провести анализ финансовых показателей предприятия, таких как доходы, расходы, чистая прибыль и др. Для этого можно использовать отчетность предприятия за предыдущие годы или текущий финансовый год [2].

Кроме того, важным материалом для оценки являются данные о рыночной ставке дисконтирования. Рыночная ставка дисконтирования отражает не только риски инвестиций, но и уровень инфляции, и процентные ставки на рынке капитала.

Также для оценки имущественного комплекса может использоваться информация о сравнимых продажах. Например, если на рынке были совершены сделки по продаже аналогичных предприятий или активов, то эти данные могут быть использованы для определения стоимости имущества.

Дополнительным материалом для оценки может быть информация о рыночных трендах и перспективах развития отрасли, в которой действует предприятие. Эта информация поможет учесть факторы, влияющие на будущие доходы и стоимость имущества [1].

Таким образом, метод капитализации доходности требует использования различных методов и материалов для определения стоимости имущественного комплекса предприятия. Анализ финансовых показателей, данные о рыночной ставке дисконтирования, информация о сравнимых продажах и рыночные тренды играют важную роль в этом процессе.

Результаты

В данном подразделе представлены результаты оценки имущественного комплекса предприятия с использованием доходного подхода. Первоначально были проанализированы финансовые показатели предприятия за последние годы, такие как выручка, прибыль, расходы и прочие факторы, влияющие на его доходность.

Безрисковые ценные бумаги представляют собой финансовый инструмент, обладающий нулевым уровнем риска и дополнительным доходом. Данный вид финансового положения определяет международные и качественные факторы риска, стандарты успеха каждой компании. В случае оценки стоимости ООО «Баури» методом прямой капитализации, используется последний отчетный период, в котором чистая прибыль до уплаты налоговой стоимости составляет 557 000 рублей.

Для расчета ставок дисконта по методу кумулятивного построения были учтены различные факторы риска, включая безрисковую ставку доходности в размере 10,5%, а также премии за масштабное получение компании, качество менеджмента, территориальную диверсификацию, диверсификацию продукции, структуру капитала, клиентуру, доход от надежности, и прочие риски. В результате получается общая ставка дисконта в размере 25,5%.

Оценивая специфику ООО «Баури», можно отметить его малый размер с объединением 37 человек, что обуславливает премию за масштаб компании в 4%. Компания обладает способностью управления, что привело к установлению премии в 2%.

Кроме того, анализируя критерии разнообразия и продуктовой диверсификации, были учтены соответствующие премии. Надежность и стабильность дохода оценивается как серьезный критический фактор, ближайший к рыночным условиям. Дополнительно были учтены прочие риски, связанные с финансовой и отраслевой неопределенностью.

При среднегодовом темпе роста прибыли – 8%, ставка капитализации была вычислена как 17,5%. Таким образом, стоимость имущественного комплекса ООО "Баури" на момент оценки, рассчитанная методом прямой капитализации, составляет 3 182 857 рублей.

На основе полученных данных была определена ставка дисконтирования, которая отражает риск инвестиции и будущую доходность. Далее были проведены расчеты денежных потоков, связанных с эксплуатацией имущественного комплекса. Важными составляющими этих расчетов являются прогнозные доходы от арендной платы или продажи товаров и услуг, а также операционные расходы и капитальные затраты.

Результатом оценки является конкретное число – рыночная стоимость имущественного комплекса предприятия. Это число позволяет оценить его финансовую состоятельность, привлекательность для инвесторов и потенциальную доходность. Кроме того, результаты анализа могут быть использованы для управленческих решений – например, при определении цены продажи предприятия или привлечении инвестиций.

В заключение следует отметить, что оценка имущественного комплекса предприятия доходным подходом является одним из наиболее точных и надежных методов оценки. Она базируется на объективных данных и учитывает ряд факторов, влияющих на будущую доходность предприятия.

Обсуждение

В данном подразделе проведено обсуждение методики и преимущества оценки имущественного комплекса предприятия с использованием доходного подхода.

Оценка имущественного комплекса предприятия доходным подходом является одним из наиболее распространенных методов оценки в сфере недвижимости и бизнеса. Этот метод основан на принципе, что стоимость имущества определяется его потенциальной доходностью.

Доходный подход предполагает оценку имущественного комплекса на основе предполагаемого дохода, который может быть получен от его использования. Для этого необходимо учесть такие факторы, как арендная плата, степень загруженности объекта, рыночные ставки доходности и другие факторы, влияющие на доходность имущества[4].

Оценка имущественного комплекса доходным подходом имеет ряд преимуществ. Во-первых, этот метод позволяет учесть факторы, которые влияют на доходность объекта, такие как рыночные условия, конкуренция и т.д. Это позволяет получить более точную оценку стоимости имущества. Во-вторых, доходный подход позволяет оценить инвестиционную привлекательность имущества и его потенциал для получения дохода. Это важно для инвесторов и кредиторов, которые ищут возможности для прибыльных инвестиций.

Однако, следует отметить, что оценка имущественного комплекса доходным подходом требует определенных навыков и знаний. Необходимо учитывать множество факторов, проводить анализ рыночных данных и прогнозировать будущие доходы. Поэтому важно обращаться к профессионалам, специализирующимся на оценке имущества, для получения достоверной и точной оценки[3, 5].

Заключение

В заключение, оценка имущественного комплекса предприятия с использованием доходного подхода является эффективным инструментом для определения его рыночной стоимости. Данный метод основывается на принципе приведения будущих денежных потоков к их текущей стоимости, что позволяет учесть все факторы, влияющие на доходность объекта [4, 6].

Оценка имущественного комплекса по доходному подходу дает возможность не только определить его стоимость на момент оценки, но и спрогнозировать его

доходность в будущем. Это особенно важно при проведении инвестиционных анализов и принятии управленческих решений.

При проведении оценки имущества по доходному подходу необходимо учитывать ряд факторов, таких как потенциал роста продаж, операционные расходы, ставку дисконтирования и другие параметры. Все эти факторы должны быть тщательно проанализированы и учтены при расчете будущей доходности предприятия.

Однако следует отметить, что оценка имущества по доходному подходу может быть достаточно сложной задачей, требующей высокой квалификации и опыта от оценщика. Поэтому важно обращаться к профессионалам, которые имеют необходимые знания и навыки в данной области [3].

В целом, использование доходного подхода при оценке имущественного комплекса предприятия позволяет получить объективную и надежную оценку его стоимости. Это дает возможность принять взвешенные решения на основе анализа финансовых показателей и потенциала развития предприятия. Однако следует помнить, что оценка является лишь инструментом для принятия решений, а конечное слово всегда остается за бизнесменом или инвестором.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Горбунова Н.А., Горстких Н.Н. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятия // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 5. – 127 с..
2. Васильева, Л.С. Оценка бизнеса. Учебное пособие / Л.С. Васильева. - Москва: КноРус, 2019. - 320 с.
3. Рахматуллина А.Р., Серёмина Р.Н. Факторы, оказывающие влияние на оценку стоимости бизнеса Наука XXI века: актуальные направления развития. 2016. № 1-1. С. 515-516.
4. Захарченко Е.С., Ильинова В.В. К вопросу о взаимосвязи рейтинговой оценки и стоимости бизнеса // Современные научные исследования и разработки. 2018. Т. 1. № 4 (21). С. 227-230.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.08.1998. - № 31 - ст. 3813.
6. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru.

© Е. Ю. Вежновец, С. А. Вдовин, 2024