



Методологическая проблема доходного подхода является актуальной и требует рассмотрения. В своем эссе я хотела бы рассмотреть следующие вопросы : в чём сущность доходного подхода ,его преимущества и проблемы ,с которыми можно столкнуться , используя данный подход?

Доходный подход — это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Целесообразность применения доходного подхода определяется тем, что суммирование рыночных стоимостей активов предприятия не позволяет отразить реальную стоимость предприятия, так как не учитывает взаимодействие этих активов и экономическое окружение бизнеса.

Доходный подход предусматривает установление стоимости бизнеса (предприятия), актива или доли (вклада) в собственном капитале, в том числе уставном, или ценной бумаги путем расчета приведенных к дате оценки ожидаемых доходов. Данный подход используют, когда можно обоснованно определить будущие денежные доходы оцениваемого предприятия.

Доходный подход считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку 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.

Основная часть

С целью определения основ методологии доходного подхода оценки стоимости предприятия рассмотрим исторические предпосылки его становления за рубежом. Так, переломным моментом по формированию методологии по определению стоимости был выход труда А. Маршалла “Принципы экономической науки”. Он сформулировал основы трех общепринятых в настоящее время подходов к оценке стоимости, а именно: сравнительного, доходного и затратного.

С конца XIX века последователи А. Маршала трансформировали элементы экономической теории, в том числе сформулированные им три подхода к оценке стоимости, в прикладную методологию оценки, которые нашли свое выражение в современных стандартах по оценке имущества. В теории оценки закрепилось разделение на три подхода к оценке рыночной стоимости и в течение XX века осуществлялась систематическая разработка моделей оценки на основе сравнения продаж, расходов на замещение и капитализации доходов .

Важную роль в формировании методологии оценки играли разработки математиков разных времен. В 1582 году С. Стевин первый составил таблицы сложных процентов, которые впоследствии были положены в основу доходного подхода. Д. Бернулли в 1738 году заложил фундамент современного понимания риска и его измерения, на котором строили свои рассуждения другие ученые. В. Инвуд в 1811 году впервые опубликовал таблицы коэффициентов текущей и будущей стоимости аннуитета.

Проблемой при определении стоимости на основе доходов до XX века. было отсутствие основательной теории, которая бы давала возможность математически связать будущие доходы со стоимостью на дату оценки. Такой теорией стала теория изменения денег во времени, которая позволила учесть в расчете рыночной стоимости изменения потоков доходов, а в инвестиционных расчетах – время поступления доходов в пределах срока окупаемости проекта, а также учесть доходы, которые будет генерировать проект, после завершения срока окупаемости.

На примере оценки объектов недвижимости рассмотрим доходный подход и оценим все плюсы и минусы. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

- рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

- Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потоков доходов, если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов. В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, - "информационная непрозрачность" рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической

информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах.

Выводы

Доходный подход к оценке рыночной стоимости заключается в анализе денежного потока или дохода для оценки ее существующего и будущего потенциала. Он позволяет оценить текущие и будущие доходы, приносимые активами компании. Этот подход включает несколько методов, применяемых в различных ситуациях. Наиболее широкое применение в рамках доходного подхода получил метод дисконтирования денежных потоков. Данный метод оценки является наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующие предприятия, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

При проведении оценки предприятия данным методом производят расчет ставки дисконта, которую, в свою очередь, также можно рассчитать различными методами, в зависимости от того, какой тип денежного потока используется для оценки в качестве базы расчета. Одним из этих методов является метод кумулятивного построения ставки дисконта. Актуальность темы работы состоит в том, что в числе факторов несистематического риска инвестирования, на наличие которых проверяют оцениваемый бизнес в рамках метода кумулятивного построения ставки дисконта, выделяют определенный ряд рисков. Данные риски характеризуют не рискованность бизнеса как рода деятельности, а рискованность управления предприятием .

Список использованной литературы

1. Самсонов Р.А. Комплекс имущества как производный объект в оценке стоимости бизнеса // Управление современной организацией: опыт, проблемы и перспективы. - 2017. - № 2. - С. 181 - 200.
2. 34. Спиридонова Е.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 300 с.
3. Оценка бизнеса [Текст] : учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Финансы и статистика, 2007. - 736 с.
4. Фирсова, Е.А. Методические подходы к оценке эффективности управления нематериальными активами [Текст] / Е.А. Фирсова, В.А. Соловьева, А.Н. Майорова // Экономика и предпринимательство. - 2017. - № 9-2. - С. 910-914.