



## **Введение**

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.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. [3]

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.

Методы доходного подхода к оценке бизнеса основаны на определении текущей стоимости будущих доходов. Основные методы - это метод капитализации дохода; метод дисконтирования денежных потоков.

При оценке методом капитализации дохода определяется уровень дохода за первый прогнозный год и предполагается, что доход будет таким же и в последующие прогнозные годы (в случае применения метода дисконтирования денежных потоков определяется уровень доходов за каждый год прогнозного периода).

К основным недостаткам доходного подхода можно отнести сложность расчета ставок капитализации и дисконтирования. Расчет этих ставок зависит от многих факторов и условий, что существенно влияет на оценку в целом. [4]

**Теоретические аспекты определения ставки дисконтирования и ставки капитализации в оценке бизнеса**

Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для перевода сумм будущих доходов в текущую стоимость. Помимо данного теоретического определения, в практике оценки бизнеса под ставкой дисконта понимается ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. Ставка дисконта - это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости.

Ставка дисконта или стоимость привлечения капитала должна рассчитываться с учетом трех факторов: 1) наличие у многих предприятий различных источников привлекаемого капитала, которые требуют разных уровней компенсации; 2) необходимость учета для инвесторов стоимости денег во времени; 3) фактор риска или степень вероятности получения ожидаемых в будущем доходов. [5]

В целом ставка дохода на капитал учитывает все денежные поступления, а также изменения курсовой стоимости оцениваемого объекта. Исходя из этого, ставка дохода по открытой компании может быть определена по следующей формуле:  $R_i = (\text{цена на конец периода} - \text{цена на начало} + \text{все выплаты}) / \text{цена на начало периода}$

Данная формула показывает отношение суммы прироста цены актива за соответствующий период и любых денежных поступлений от владения этим активом к первоначальной цене актива. В составе доходного подхода к оценке бизнеса большое место занимает метод прямой капитализации (метод капитализации доходов). [1]

Капитализация дохода - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости оцениваемого объекта. Метод капитализации доходов целесообразно применять в тех случаях, когда имеется достаточно большой объем ретроспективной информации, которая может дать определённое представление о её будущей деятельности (исходя из предположения о нормальных темпах роста). Существенное изменение означает заметное увеличение или уменьшение относительно сложившегося темпа роста компании.

Концепция метода капитализации исходит из того, что стоимость объекта на данный момент времени ( $V$ ) определяется путем деления дохода за определенный период (год) ( $I$ ) на норму прибыли (коэффициент капитализации) ( $R$ ):  $V = I / R$

Основное преимущество этого метода - простота расчетов и отражает рыночную конъюнктуру. Метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках. Практическое применение метода капитализации

предусматривает следующие основные этапы: 1. Анализ финансовой отчетности. 2. Выбор величины прибыли 3. Расчет адекватной ставки капитализации. 4. Определение предварительной величины стоимости. 5. Проведение поправок на наличие нефункционирующих активов. С математической точки зрения ставка капитализации - это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости. [3]

Ставка капитализации может устанавливаться оценщиком на основе изучения отрасли. Часто ставка капитализации выбирается на основе ставки дисконтирования. Таким образом, на основании первой главы можно сделать следующие выводы. Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для перевода сумм будущих доходов в текущую стоимость.

Несколько иначе определяется коэффициент капитализации. С математической точки зрения коэффициент капитализации - это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости. Под коэффициентом капитализации также понимают им норму дохода. [1]

## **Заключение**

В доходном подходе оценки бизнеса объект собственности как товар обладает потребительской стоимостью и удовлетворяет потребность в получении доходов. Отсюда стоимость - это денежный эквивалент совокупности будущих доходов, которые получит собственник от владения объектом собственности.

При оценке с позиции доходного подхода, во главу угла ставится доход, как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеет значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. [4]

Доходный подход - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые, как ожидается, принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности. В данном случае применяется оценочный принцип ожидания.

В рамках доходного подхода выделяют два метода: это метод дисконтирования денежных доходов и метод капитализации. Эти методы применяются в рамках доходного подхода, они имеют много различий между собой. Ставка дисконтирования в рамках метода дисконтирования денежных является нормой прибыли, которую ожидает получить инвестор. В рамках метода капитализации ставка дисконта является составной частью ставки капитализации. Помимо нее в состав ставки капитализации входит норма возврата инвестированных средств.

Отличие ставки дисконтирования от ставки капитализации заключается в том, что ставка дисконтирования включает в себя темпы роста капитализируемого дохода.

[1]

Список использованной литературы:

1. Основы оценочной деятельности В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, С.В. Харитонов, М.А. Шуклина
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: учеб.пособие.М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.
3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: доходный подход. -- М Федеративное издательство, 2000.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А, Ленская С.А. Оценка бизнеса: учебник. М.: Финансы и статистика, 2005.