

Секция инженерно-экономическая

деятельности МРР ГИС в рамках функциональной подсистемы ФП МРР ГИС «Социальная подотчетность».

Методика административного обследования с использованием данных ДЗЗ в составе МРР ГИС обеспечивает целесообразность использования данной системы, которая позволит упростить процедуру земельного надзора и придаст земельному надзору социальную подотчетность что актуально для состояния качества землеустроительных работ и целостности данных государственного земельного кадастра.

ЛИТЕРАТУРА

1 Постановление Правительства Российской Федерации от 18.3.2015 № 251 «Об утверждении правил проведения административного обследования объектов земельных отношений» [Электронный ресурс]. – Минск, 2016. – Режим доступа: <http://kadastrdon.ru/dokumenty/product/postanovleniye-pravitelstva-rf-ot-18-03-2015-no-251> Дата доступа: 22.03.2016.

УДК 330.131.7:334.7

Студ. А.П. Полозок

Научн. рук. асс. Е.С. Малащук

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ОБЪЕКТИВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И МОНИТОРИНГА ЭКОНОМИЧЕСКИХ РИСКОВ БИЗНЕСА

В экономической науке на сегодняшний момент не сформирована теория экономических рисков, а также не применяется единой универсальной методики обоснования рисковой составляющей нормы дисконтирования для оценки бизнеса. Существующие подходы, а также различные методы оценки степени риска имеют ограничения в применении, связанные со спецификой деятельности и особенностями функционирования экономических субъектов.

Внедрение этой методики позволит существенно повысить объективность и обоснованность результатов оценки.

Характерной чертой бизнеса в условиях рыночной экономики является наличие риска на всех стадиях жизненного цикла предприятия. Предпринимательские, финансовые и инвестиционные риски – обязательные атрибуты рыночной экономики, оказывающие существенное влияние на стоимость бизнеса. При проведении оценочных работ анализу рисков уделяется особое внимание. На этапе сбора и обработки информации оценщик выявляет те виды рисков, которые оказывают наиболее заметные влияния на величину стоимости бизнеса и

выбирает способ их учета в расчетах. Для этого прежде всего проводится систематизация рисков.

В целях оценки целесообразно выделить систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся такие риски, которые возникают из внешних событий, влияющих на рыночную экономику и не могут быть устранены диверсификацией в рамках национальной экономики. К несистематическим рискам относятся такие, которые могут быть уменьшены или устранены путем диверсификации инвестиций.

Оценщику важно дать количественную оценку выявленным рискам. В абсолютном выражении риск может определяться величиной возможных потерь в материально-вещественном или стоимостном измерении. В относительном выражении риск определяется как величина возможных потерь, отнесенная к некоторой базе, в виде которой наиболее удобно принимать либо имущественное состояние предпринимателя, либо общие затраты ресурсов на данный вид предпринимательской деятельности, либо ожидаемый доход (прибыль) от предпринимательства. Возможные потери оценщик определяет при прогнозировании на основе анализа ретроспективных данных и экстраполяции полученных результатов, а также используя другие приемы технического анализа. Рассчитав отношение возможных потерь и расчетного показателя затрат или прибыли, можно получить количественную оценку риска в относительном выражении, в процентах.

Классификация рисков в соответствии с типом денежного потока:

1. Риски, связанные с доходами;
2. Риски, связанные с расходами;
 - 2.1. Закупка основных материалов;
 - 2.2. Заработная плата;
 - 2.3. Текущий ремонт;
 - 2.4. Капитальный ремонт;
 - 2.5. Управленческие расходы;
 - 2.6. Коммерческие расходы;
 - 2.6.1. Транспортные;
 - 2.6.2. Расходы на реализацию;
3. Риски норм расходов (технологические);
4. Финансовые риски (риски заемного капитала).

Для дальнейшего построения методики обоснования и расчета рисков, в частности для цели оценки бизнеса, выбираем вышеизложенную классификацию в соответствии с денежными потоками. Именно эта классификация идеально подходит для построения кон-

кретных расчетных моделей, и вместе с тем, является наиболее универсальной и простой.

Расчет рисков в соответствии с денежными потоками осуществляется исходя из составляющих факторных моделей самих денежных потоков, например, для риска, связанного с выручкой от реализации продукции используется следующая модель:

$$CV=Q \times P, \quad (1)$$

где CV – выручка от реализации;

Q – объем реализованной продукции;

P – цена за единицу продукции.

$$X_{CV}=X_Q+X_P, \quad (2)$$

где X_{CV} – риск связанный с получением выручки от реализации;

X_Q – риск связанный с объемом реализованной продукции;

X_P – риск связанный с ценой за единицу продукции.

Как видно из приведенных формул мультипликативная модель денежного потока приводит к аддитивной модели учета рисков.

Рассмотрим ряд других моделей денежных потоков:

– обратная мультипликативная модель потока:

$$Y=A/B, \quad (3)$$

$$X_Y=X_A \cdot X_B, \quad (4)$$

– аддитивная модель потока:

$$Y=A+B \quad (5)$$

$$X_Y=X_A \times A/Y + X_B \times B/Y, \quad (6)$$

– разностная модель потока:

$$Y=A-B \quad (7)$$

$$X_Y=X_A \times A/Y - X_B \times B/Y, \quad (8)$$

Комбинацией изложенных выше моделей можно рассчитать практически любые риски предприятия.

Определенный уровень риска закладывается при составлении прогнозов доходов, расходов, денежных потоков, при этом множественная вероятность прогнозов позволяет учесть несколько вариантов от самых оптимальных до наиболее пессимистических. Анализ и количественное определение рисков носит, в каком-то смысле, субъективный характер: оценщики, уверенные в будущем росте компании, определяют ее текущую стоимость выше по сравнению с аналитиком, составляющим пессимистический прогноз. Различия в оценках рисков

ведут к множеству заключений о стоимости предприятия. Текущая стоимость компании, деятельность которой связана с высоким риском, ниже чем текущая стоимость аналогичной компании, но функционирующей в условиях меньшего риска.

Оптимистичному прогнозу, как правило, соответствуют большие риски, чем при консервативном сценарии, а при негативном прогнозе риски обычно ниже. Вследствие этого результаты расчета рыночной стоимости предприятия доходным методом при использовании нескольких альтернативных прогнозов должны быть близки при объективно оцененных рисках.

Для апробации практической реализации методики количественной оценки рисков составляющих в норме дисконтирования при оценке бизнеса будут использованы данные по предприятию ЗАО «Выставочный центр «Аквабел». Будет составлена модель денежных потоков и проанализированы соответствующие систематический риск на основании предложенных ранее методик.

ЛИТЕРАТУРА

1 Альгин, А.П. Риск и его роль в общественной жизни / А. П. Альгин. – Москва: ИНФРА, 2006. – 187 с.

2 Балабанов, И. Т. Риск-менеджмент / И. Т. Балабанов. – Москва: Финансы и статистика, 2000 – 191 с.

3 Уткин, Э.А. Риск-менеджмент: Учебник / Э. А. Уткин; Ассоц. авт. и издателей "Тандем". – Москва.: ЭКМОС, 2001. – 287 с.

4 Малащук, Е.С. Универсальный объективный метод расчета нормы дисконтирования, применяемой в оценке недвижимости [Электронный ресурс] / Е.С.Малащук. – Режим доступа: www.ino.by. – 01.01.2011

УДК 60(476)

Н. В. Мониц

Науч. рук. ст. преп.Л. Ю. Пшебельская

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БИОТЕХНОЛОГИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Современная биотехнология – это одно из приоритетных направлений национальной экономики всех развитых стран. Путь повышения конкурентоспособности биотехнологических продуктов на рынках сбыта является одним из основных в общей стратегии развития биотехнологии промышленно развитых стран. Стимулирующим фактором выступают специально принимаемые правительственные