

риски для i -го региона из n регионов; $x_{z,i,j}$ – z -й индивидуальный риск из k рисков, j -го объекта, расположенного в i -том регионе.

Результатами решения данной системы будут наиболее вероятное на текущий период значение безрисковой нормы r_0 и ряд значений региональных рисков x_i^{PEG} для соответствующих регионов, также характерных для рассматриваемого момента времени.

ЛИТЕРАТУРА

1. Малащук, Е.С. Обоснование и расчет рисковых составляющих нормы отдачи (дисконтирования), применяемой в оценке недвижимости / Е.С. Малащук // Материалы международной научно-практической конференции экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами. Минск – 2010.– С. 309-316.

УДК 338.64

Студ. А.А. Хурсик

Науч. рук. асс. Е.С. Малащук

(кафедра организации производства и экономики недвижимости)

РАЗВИТИЕ МЕТОДОВ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

Результативность работы предприятия определяется не только его ликвидностью, рентабельностью, величиной прибыли, но и увеличением стоимости бизнеса. Стоимость бизнеса не только отражает предполагаемую цену продажи предприятия как имущественного комплекса, но также она является критически важной для инвесторов и кредиторов, и необходима для определения эффективности принятия управленческих решений. Однако, определение стоимости бизнеса – это трудоемкий процесс, требующий большого количества времени и денежных средств. И соответственно, в последнее время в нашей стране начинает возрастать интерес к экспресс-оценке бизнеса.

Экспресс-оценка рыночной стоимости бизнеса (предприятия) – это процесс ускоренного определения денежного эквивалента оцениваемым правам, при наличии минимального объема информационных данных.

Целью экспресс-оценки бизнеса (предприятия) является получение вероятностного диапазона рыночной стоимости объекта оценки за короткий промежуток времени.

Как правило, рассматриваются три метода оценки стоимости:

– затратный (по чистым активам);

- с применением мультипликаторов (по аналогам);
- доходный, по дисконтированным денежным потокам (модель Эдвардса-Бэлла-Ольсона (ЕВО), модель экономической добавленной стоимости Б. Стюарта (EVA)).

Метод чистых активов – стоимость бизнеса определяется как разность активов и обязательств предприятия. На данный момент, инвесторы больше доверяют стоимости, рассчитанной с помощью этого метода, поскольку в условиях нестабильной экономической и политической ситуации прогнозирование на длительный срок (условие, необходимое для метода дисконтированных денежных потоков) носит субъективный характер. Однако, метод чистых активов нельзя назвать полностью корректным, так как бизнес обладает некоторыми свойствами, которые не присущи активам предприятия – стоимость бизнеса может быть выше, чем стоимость чистых активов.

Рядом исследователей предлагается введение в модель коэффициента соотношения дебиторской и кредиторской задолженности, рентабельности предприятия, рассчитанной по прибыли до налогообложения, рентабельности собственного капитала. Модифицированный метод получил название экспресс-метод оценки индикативной стоимости бизнеса.

Метод коэффициентов (мультипликаторов) – стоимость бизнеса рассчитывается по аналогичным предприятиям по выручке, прибыли или натуральным показателям. Сравнительная оценка проще в реализации и представлении, всегда отражает текущее состояние рынка, однако рынок не всегда отражает действительность и оценщик, имеющий возможность выбора мультипликаторов для проведения оценки и отбора сопоставимых фирм способен обосновать почти любое значение стоимости.

Модель ЕВО является одной из наиболее перспективных современных разработок в теории оценки стоимости компании. Согласно этой модели, стоимость компании выражается через текущую стоимость ее чистых активов и дисконтированный поток “сверх” - доходов (отклонений прибыли от “нормальной”, т.е. средней по отрасли величины). Подход, применяемый в модели Ольсона, тесно переплетается с концепцией экономической добавленной стоимости – EVA (economic value added). Обе эти концепции основываются на представлении об “остаточной прибыли” (residual income) – прибыли компании за минусом ожидаемого уровня доходности. Отличие EVA от ЕВО – в том, что EVA охватывает весь

вложенный в компанию капитал (акционерный и заемный), а ЕВО – только собственный (акционерный). Главной проблемой подходов является определение такой составляющей модели как величина стоимости акционерного капитала компании или нормы дисконтирования. Для расчета применяются следующие методы: WACC, кумулятивного построения, рыночной экстракции. Однако ни один из этих методов не является на сегодняшний день объективным.

Таким образом, на сегодняшний день нет единственно точной и верной методики оценки, каждая имеет некоторые недостатки которые порождают неопределенную погрешность при расчете. Улучшенная методика оценки стоимости бизнеса должна обладать следующими характеристиками:

- простотой расчета;
- информативным характером;
- доступностью для понимания;
- оперативностью определения;
- обоснованностью;
- наглядностью;
- учитывать отраслевую специфику;
- отражать степень известности компании;
- содержать только объективные параметры, в том числе при расчете ставки дисконтирования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Яскевич, Е. Е., Методика экспресс-оценки рыночной стоимости бизнеса (предприятия) с примерами / к.т.н. Е. Е. Яскевич - Москва: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 244 с.
2. Дранко, И.О. Экспресс-модель оценки стоимости бизнеса / И.О. Дранко // Академ. упр. при през-те Респ. Беларусь. Проблемы управления Управление в социально-экономических системах. – 2012. – № 4.
3. Поротова, О.В., Экспресс-оценка стоимости бизнеса для принятия тактических решений в управлении предприятиями/ О. В. Поротова, И. А. Янкина, Е. В. Смирнова // Вест. Сибир. гос. аэрокосмич. ун-та им. акад. М. Ф. Решетнева. Экономика. – 2010.
4. Теплова, Т. В. Инвестиционные рычаги максимизации стоимости компании. Практика российских предприятий/ Т. В. Теплова. – Москва: Вершина, 2007.