

абсолютно точной, поскольку данный тип заводов зависит от множества как внутренних, так и внешних факторов. Как показала практика, при оценке НПЗ ценовые мультипликаторы не стоит использовать в связи с большой разницей между финансовыми результатами различных компаний. К тому же, не существует абсолютно одинаковых нефтеперерабатывающих заводов, и на результаты производственно-хозяйственной деятельности влияют не только экономические, но и политические, географические, социальные и экологические причины, определяющие рыночную и трансфертную цену на нефть [3, с.8].

Следовательно, оценка стоимости нефтеперерабатывающих заводов – это трудоемкий и долгосрочный процесс, охватывающий не только экономические и оценочные факторы, но и влияние деятельности государства и нефтеперерабатывающих заводов всех стран в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Nelson complexity index [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://en.wikipedia.org/wiki/Nelson_complexity_index. Дата доступа: 09.04.2017
2. Рутгайзер В.М. Руководство по оценке стоимости бизнеса / В. М. Рутгайзер. – Квинто-Консалтинг, 2000. – 338 с.
3. Тулина Ю.С. Особенности оценки нефтеперерабатывающих компаний в условиях экономической нестабильности. – Москва, 2012. – 26 с.

УДК 338.2

Студ. А.М.Выгонская
Науч. рук. ассист. Е.С.Малашук
(кафедра организации производства и экономики недвижимости)

МАТЕМАТИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ БЕЗРИСКОВОЙ НОРМЫ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестиционные аналитики и оценщики при обосновании безрисковой нормы обычно прибегают к назначению в качестве таковой различных финансовых индексов-дефляторов или процентных ставок по долгосрочным финансовым обязательствам. Такой подход не является оправданным, поскольку данные индексы являются инструментами управления финансовыми макроэкономическими процессами, а не надежными индикаторами,

отражающими состояние рисков в экономике. Нами предлагается качественно иной подход к обоснованию безрисковой нормы основанный на анализе рынка коммерческой недвижимости. Безрисковая норма – это процентная ставка, по которой возможно получение гарантированного дохода от использования капитала в условиях конкретной экономической системы. Важной особенностью безрисковой нормы является то, что она соответствует состоянию всей экономической системы в целом и может быть применена для любого инвестиционного случая с учетом премий за соответствующие риски.

Методика мониторинга безрисковой нормы основана на использовании обобщенной информации о предположениях и сделках купли-продажи, аренды недвижимости; расчета рыночной стоимости и чистого операционного дохода для идеальных (гипотетических) объектов всех возможных типов и классов недвижимости для всех регионов страны; расчета соответствующих коэффициентов капитализации для этих объектов, которые в свою очередь будут равны норме дисконтирования; определения индивидуальных рисков для данных объектов согласно предложенным выше моделям; решения системы уравнений (1) с целью определения региональных рисков и собственно безрисковой нормы. [1]

$$R = r_0 + r^{PEG} + \sum_{i=1}^n r_i \Rightarrow R = r_0 + R x^{PEG} + \sum_{i=1}^n R x_i \Rightarrow$$

$$r_0 = R(1 - x^{PEG} - \sum_{i=1}^n x_i), \text{ при } i \in [1..n],$$
(1)

где R – норма дисконтирования для рассматриваемого объекта; r_0 – безрисковая норма; r^{PEG} – премия за региональные риски; r_i – премия за i -тый индивидуальный риск из n рисков; x^{PEG} – региональные риски; x_i – i -тый индивидуальный риск из n рисков;

$$\begin{cases} \xi_{1,1} & \dots & \xi_{1,m} \\ \dots & \dots & \dots \\ \xi_{n,1} & \dots & \xi_{n,m} \end{cases} \forall \xi_{i,j} \Leftrightarrow r_0 = R_{i,j} (1 - x_i^{PEG} - \sum_{z=1}^k x_{z,i,j}),$$

$$\text{при } i \in [1..n], j \in [1..m], z \in [1..k],$$
(2)

где $\xi_{i,j}$ – частное описание системы расчета безрисковой нормы и региональных рисков; R_{ij} – норма дисконтирования для рассматриваемого j -го объекта из m объектов, расположенного в i -том регионе из n регионов; r_0 – безрисковая норма; x_i^{PEG} – региональные

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);