

4. Государственная финансовая поддержка на тепловую модернизацию в виде льготного кредита предоставляется гражданам на основании договора кредитования.

5. Государственная финансовая поддержка осуществляется при наличии проектной документации на тепловую модернизацию.

6. Размер финансовой поддержки зависит от достигнутого в ходе выполнения тепловой модернизации эффекта.

Эффект тепловой модернизации определяется как фактическое сокращение домохозяйства удельного потребления тепловой энергии на отопление и вентиляцию, достижение класса энергоэффективности не ниже класса «С».

Данные ключевые моменты по реализации концепции помогли бы повысить прозрачность государственной поддержки, подотчетность ключевых заинтересованных сторон и потенциал поставщиков услуг. Это ускорило бы переход к системе тепловой модернизации жилых зданий, в первую очередь, за счет частных инвестиций посредством коммерческого кредитования.

УДК 330.526.33 + 330.133

Студ. А. А. Хурсик

Науч. рук. асс. Е. С. Малащук

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА КАК САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Оценка стоимости бизнеса обеспечивает информационную основу для принятия управленческих решений, способствует структурной перестройке экономики, формированию конкурентной рыночной среды, активизации инвестиционных процессов. Определение стоимости бизнеса – это длительный и трудоемкий процесс, требующий детализированных данных учета и отчетности. Однако зачастую, собственники капитала и иные заинтересованные лица желают узнать стоимость бизнеса в кратчайшие сроки.

Термин «экспресс-оценка» был введен консалтинговыми организациями, он законодательно не закреплен, ничем не ограничен и представляет собой процесс ускоренного определения денежного эквивалента бизнеса. Результатом экспресс-оценки является вероятностный диапазон рыночной стоимости.

Экспресс-оценка проводится для определения положения бизнеса на рынке и для расчета эффекта от принятого управленческого решения. Для

быстрого определения положения бизнеса на рынке экспресс-оценка принимает форму предварительной стоимости, а для расчета эффекта от принятого управленческого решения – новой стоимости бизнеса с учетом принятого решения.

В первом случае, минимизация временных затрат достигается за счет использования минимального объема исходных данных в установленной электронной форме и применения готовой универсальной финансовой модели, построенной в MS Excel; Во втором случае за счет использования исходных данных в установленной электронной форме и создания максимально подробной финансовой модели бизнеса, позволяющей автоматически пересчитать стоимость при внесении корректировок.

Анализ оценочных моделей в рамках классических методов оценки бизнеса, а также модели Эдвардса-Белла-Ольсона [1] и модели Блэка-Шоулза[2] показал, что они не учитывают ряд внешних и внутренних факторов прямо влияющих на стоимость бизнеса.

Нами была разработана универсальная научно-обоснованная модель экспресс-оценки предварительной стоимости бизнеса, ее структура изображена на рисунке 1.

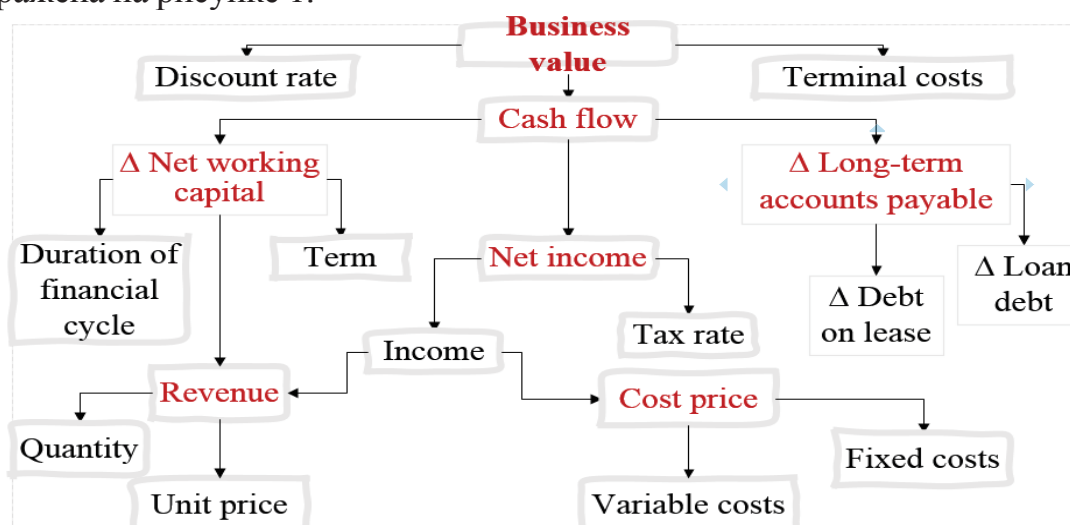


Рисунок 1 – Структура модели экспресс-оценки предварительной стоимости бизнеса

Данная модель базируется на реальных денежных потоках и реальной норме дисконтирования. Денежный поток на собственный капитал строится косвенным методом при инвестициях равных амортизации – это значит, что осуществляется поддержание текущего уровня технической оснащенности. Ставка дисконтирования рассчитывается методом CAPM по данным А. Дамодарана [3] с учетом корректировки на отраслевой коэффициент бета и перехода к её реальному уровню по формуле Фишера [4]. Терминальная стоимость рассчитывается по формуле Гордона [1].

Трудоемкость построения модели экспресс-оценки предварительной стоимости бизнеса и разработка форм для исходных данных в сумме составили 15 чел./часов, однако данная модель позволила произвести оценку среднего предприятия промышленности строительных материалов за 1,5 чел./часа с погрешностью относительно стандартной оценки 10%. Для сравнения стандартная оценка данного предприятия занимает 147,1 чел./часов.

Анализ финансовых моделей для целей управления бизнесом показал, что наиболее объективной и полной базовой моделью является модель разработанная специалистами РУП «Институт недвижимости и оценки».

На основании базовой модели РУП «Институт недвижимости и оценки» была построена финансовая модель крупного предприятия обрабатывающей промышленности. Трудоемкость построения модели составила 201,7 чел./часов, однако модель позволяет автоматически пересчитывать стоимость при изменении любого параметра.

Таким образом, исходя из результатов практической апробации методик экспресс-оценки бизнеса можно сделать вывод, что они будут полезны в оценке промышленных предприятий и в управлении бизнесом. Экспресс-оценка поможет руководителям принимать более обоснованные управленческие решения, улучшит информированность собственников о положении бизнеса на рынке и повысит его инвестиционную привлекательность.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Косорукова, И. В., Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие/ И. В. Косорукова, А. С. Бакалов, А. Ю. Катыхов/ – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cons-s.ru/media/matherials/pos_osp.pdf. – Дата доступа: 24.05.2018.
2. Головина, Г. П. Применение опционной модели Блека-Шоулза для оценки коммерческого банка/ Экономические науки// Математические и инструментальные методы экономики. – СГЭУ. - 7(68) 2018.
3. Веб-сайт профессора финансового дела в Stern School Business при Нью-Йоркском университете Асвата Дамодарана/ ставка дисконтирования. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm. – Дата доступа: 24.05.2018.
4. Вечканов, Г. С., Макроэкономика: Учебник для вузов. 4-е изд. Стандарт третьего поколения/Г.С. Вечканов, Г.Р. Вечканова. – СПб.: Питер, 2011. – 448с.