

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kontrolnaya-rabota/114686>

Тип работы: Контрольная работа

Предмет: Оценка бизнеса

Содержание

При оценке стоимости акционерного капитала компании в рамках доходного подхода используют метод капитализации дохода. Раскройте содержание этого метода и условия его использования?

Проанализируйте показатели отчетности компании ОАО «РОТ ФРОНТ» и обоснуйте вывод о возможности использования данного метода. 3

Обоснуйте выбор вида стоимости для оценки компании-цели при объединении компаний (слиянии, поглощении). Приведите определение этого вида стоимости. Есть или нет у анализируемой (вопрос 1) компании на балансе «гудвилл»? В каком случае он возникает? 5

У компании есть торговая марка. Какие данные необходимы оценщику для оценки рыночной стоимости указанного актива, охарактеризуйте источники данных. 9

При оценке стоимости акционерного капитала компании в рамках доходного подхода используют метод капитализации дохода. Раскройте содержание этого метода и условия его использования?

Проанализируйте показатели отчетности компании ОАО «РОТ ФРОНТ» и обоснуйте вывод о возможности использования данного метода.

В рамках доходного подхода следует отметить два базовых метода (или две группы методов): капитализации и дисконтирования. Содержание этих методов составляет прогнозирование будущих доходов предприятия, их преобразование в показатель текущей стоимости. Ключевое различие методов состоит в капитализации, так как берется доход за один временный период (годовой), который преобразуется в показатель текущей стоимости посредством простого деления на ставку капитализации. При дисконтировании видится прогноз будущих доходов на несколько лет, потом каждый из них приводится к текущей стоимости по формуле сложного процента, что предоставляет наиболее обоснованную оценку стоимости предприятия.

Определение стоимости бизнеса – это одна из возможностей объективной оценки его функционирования. При расчетах анализируются финансовый, технологический и организационный аспекты деятельности и перспективы дальнейшего развития. Оценочные работы включают определение стоимости всех активов организации, недвижимого и движимого имущества, складских запасов, нематериальных активов и финансовых вложений. Также учитываются будущие, настоящие и прошлые доходы предприятия, перспективы его развития, уровень конкуренции на рынке.

Главные преимущества ДДП - большая глубина и детальность расчетов, чем в случае с другими методами. С его помощью возможно проведение оценки бизнеса даже при наличии нестабильных финансовых потоков. Для достижения лучших результатов при расчете моделируются особые черты поступления средств.

На практике метод дисконтирования (ДДП) используется, когда:

- есть достаточный объем информации, позволяющей вычислить и объяснить размер будущей прибыли от объектов недвижимости;
 - имеется предположение, что финансовые потоки в будущем будут отличаться от прибыли в текущий момент времени (в сторону повышения или понижения);
 - объект оценки - это коммерческая недвижимость с большой площадью (многофункциональный объект);
 - потоки прибыли и затраты отличаются в зависимости от сезонности;
 - объект недвижимости находится на этапе строительства или недавно отстроен (введен в эксплуатацию).
- Популярность метода ДДП объясняется его универсальностью и способностью вычислить реальный объем финансовых потоков в будущем. Это важно, ведь финансовые потоки с течением времени могут меняться, иметь высокий уровень риска, отличаться неравномерным характером поступления. Причина таких изменений - нестабильность недвижимого имущества, как объекта сделки.

При покупке недвижимости инвестор всегда рассматривает объект с позиции потенциальной прибыли, он анализирует его преимущества, привлекательность для будущих покупателей. Одновременно с этим соотносится текущие преимущества объекта с возможной ценой, за которую его можно продать.

«Discounted cash flow method» дает возможность провести точную оценку стоимости объекта, основываясь на текущем уровне дохода, формируемого из остаточной цены и потенциальных финансовых потоков в будущем.

Расчет ДДП производится по следующему алгоритму:

1. Определяется прогнозный отрезок времени - параметр, который зависит от объема данных, необходимых для долгосрочного планирования. Чем точнее сделан прогноз, тем больше информации будет о будущем изменении финансового потока. В большинстве развитых стран средний срок прогнозирования составляет 510 лет. В России за основу берется меньший период времени - 35 лет. Причина в том, что на больший срок сделать более-менее точный прогноз (в отечественных условиях рынка) невозможно.

2. Прогнозируются объемы прибыли, получаемой от объектов недвижимости в каждый конкретный год (в расчет берется весь период). Сам прогноз объема финансовых потоков и реверсии может потребовать от исследователя:

- детального анализа данных финансовой отчетности, а именно размера прибыли и затрат от недвижимости в прошлом;
- исследования текущего положения дел на рынке недвижимости, а также динамики изменения цен и других важных параметров;
- прогноза будущих затрат и прибыли с учетом информации о прошлых доходах (в качестве источника информации снова-таки выступают отчеты компании).

Оценка объекта с применением метода ДДП производится путем расчета нескольких видов прибыли - валовой потенциальной, валовой действительной, чистой операционной. Кроме этого, вычисляется финансовый поток до и после выплаты налогов.

В российской практике специалисты по оценке дисконтируют не финансовые потоки (как это предполагается), а доходы:

- чистый поток наличных средств. При условии исключения следующих затрат - налога на землю, на реконструкцию объекта и обслуживание;
- ЧОД. Здесь учитывается, что объект оценки не имеет задолженности ни по одному из направлений;
- прибыль, которая облагается налогом.

Расчет денежного потока с помощью методики ДДП имеет такие особенности:

- в процессе вычисления из реальной (действительной) валовой прибыли в части операционных затрат вычитается налог на недвижимость (последний состоит из двух налогов - на имущество и на землю);
- расчетная амортизация (налоговая и экономическая) не относится к категории реального денежного платежа. Вот почему при расчете потенциальной прибыли учитывать амортизацию не нужно;
- капитальные инвестиции в оцениваемый объект недвижимости вычитаются из чистой операционной прибыли. Так величина финансового потока получается наиболее точной;
- при оценке инвестиционной стоимости расходы на погашение займа (проценты по задолженности) должны быть вычтены из чистой операционной прибыли. Если проводится расчет рыночной цены объекта, то учитывать в расчетах затраты на покрытие займа не нужно;
- затраты владельца объекта вычитаются из реальной валовой прибыли в том случае, когда деньги направляются на поддержание должных характеристик недвижимости.

В итоге можно привести несколько основных формул:

ЧОД = ДВД - ОР - Затраты хозяина недвижимости, связанные с поддержанием характеристик;

ДВД = ПВД - Потенциальная потеря средств от «простоя» недвижимости без получения арендных платежей + Прочая прибыль;

Денежный поток (до совершения налоговых выплат) = ЧОД - Расходы на обслуживание займа - Инвестиции в недвижимость + Увеличение долговых обязательств (кредитов);

Денежный поток (после выплаты налогов) = Средства до совершения налоговых платежей - Расходы на выплату подоходного налога по объекту недвижимости.

-

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kontrolnaya-rabota/114686>