

УДК. 631.164.6.003.8

Т.А.Акобян

магистрант кафедры экономики АПК

Институт экономики и управления (структурное подразделение)

Крымский федеральный университет им. В.И.Вернадского

г. Симферополь, Российская Федерация

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Аннотация

В статье дана историческая ретроспектива зарубежного опыта формирования и использования методологических основ доходного подхода к оценке стоимости бизнеса

Ключевые слова

Оценка стоимости, доходный подход, методы доходного подхода

С целью определения основ методологии доходного подхода оценки стоимости предприятия рассмотрим исторические предпосылки его становления за рубежом. Так, переломным моментом по формированию методологии по определению стоимости был выход труда А. Маршалла “Принципы экономической науки”. Он сформулировал основы трех общепринятых в настоящее время подходов к оценке стоимости, а именно: сравнительного, доходного и затратного.

С конца XIX века последователи А. Маршала трансформировали элементы экономической теории, в том числе сформулированные им три подхода к оценке стоимости, в прикладную методологию оценки, которые нашли свое выражение в современных стандартах по оценке имущества. В теории оценки закрепилось разделение на три подхода к оценке рыночной стоимости и в течение XX века осуществлялась систематическая разработка моделей оценки на основе сравнения продаж, расходов на замещение и капитализации доходов [2, с. 20].

Важную роль в формировании методологии оценки играли разработки математиков разных времен. В 1582 году С. Стевин первый составил таблицы сложных процентов, которые впоследствии были положены в основу доходного подхода. Д. Бернулли в 1738 году заложил фундамент современного понимания риска и его измерения, на котором строили свои рассуждения другие ученые. В. Инвуд в 1811 году впервые опубликовал таблицы коэффициентов текущей и будущей стоимости аннуитета.

Проблемой при определении стоимости на основе доходов до XX века. было отсутствие основательной теории, которая бы давала возможность математически связать будущие доходы со стоимостью на дату оценки. Такой теорией стала теория изменения денег во времени, которая позволила учесть в расчете рыночной стоимости изменения потоков доходов, а в инвестиционных расчетах – время поступления доходов в пределах срока окупаемости проекта, а также учесть доходы, которые будет генерировать проект, после завершения срока окупаемости.

Е. Фишер в работе “Природа капитала и дохода” (1906 г) математически увязал стоимость с доходом, определив ее как текущую стоимость будущих доходов от объекта.

В 30-х годах XX века. Дж. Уильямс разработал концепцию анализа на основе дисконтирования денежных потоков, которая стала сердцевиной метода дисконтирования денежных потоков в доходном подходе.

Ф. Бэбкок в работе “Оценка недвижимости” (1932) рассматривал доходный подход как наиболее целесообразный и указывал, что его следует использовать во всех возможных случаях.

Доходному подходу в начале XX века. большое внимание уделяли и другие ученые, в частности Х. Хойт и А. Веймер. Последний рассматривал доходный подход к оценке рыночной стоимости как наилучший [2, с. 50].

Ученый Г. Ретклиф был реформатором традиционных взглядов на оценку недвижимости, в зарождении которых принимали участие Г. Или, О. Фишер, Х. Хойт и Ф. Бэбкок. В работах 60-70-х годов он

ввел новую концепцию в отношении понимания рыночной стоимости, которая сейчас используется во всех странах. Во-первых, он отметил, что оценка рыночной стоимости должна быть направлена на предвидение цены, по которой актив будет продан на рынке при определенных условиях; во-вторых, что оценка рыночной стоимости предполагает определение не определенной цены, а наиболее вероятной.

Начиная со второй половины 60-х годов XX века усиливается роль новых методов, в том числе метода дисконтированных денежных потоков. В частности П. Венд считал, что традиционные методы доходного подхода основаны на нереалистичных предположениях, и в своих работах (1969, 1974 года) отвергал метод прямой капитализации и технику капитализации по отдельным ставкам для земли и зданий, считая, что метод дисконтированных денежных потоков, который используется сугубо при оценке инвестиционной стоимости, эффективнее для оценки рыночной стоимости.

Другим известным ученым, который отстаивал преимущества метода дисконтированных денежных потоков, был Дж. Грейаскемп. В практике оценки рыночной стоимости этот метод начал применяться с середины 70-х годов XX века. П. Колвел в 1981 году опубликовал труд, где обобщил все предыдущие теоретические положения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости. Начиная с середины 80-х годов новые теоретические положения в оценке рыночной стоимости касаются преимущественно отдельных вопросов, например, влияния инфляции на стоимость недвижимости [1, с. 40].

Анализируя состояние теоретико-методологических основ оценки стоимости объектов в России, следует отметить, что с переходом к рыночным отношениям теоретической базой оценки на начальном этапе стали работы ученых и практиков – специалистов по оценке зарубежных стран. Вместе с тем уже с середины 90-х годов XX века появляются труды российских экономистов по проблемам оценки. Интерес к теоретическим вопросам оценки имущества повысился благодаря процессам приватизации, которые нуждались в обоснованном определении стоимости приватизируемого имущества.

Таким образом, существуют исторически сложившиеся теоретико-методологические основы определения стоимости предприятия (бизнеса) и методология оценки.

Доходный подход, который является объектом исследования, базируется на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, согласно которым стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи.

Список использованной литературы:

1. Коупленд Том, Коллер Тим, Муррин Джек. Стоимость компании: оценка и управление. – 2-е изд., стер./ Пер с англ. – М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2012. – 576 с.
2. Уолш К. Ключевые показатели менеджмента: Как анализировать, сравнивать и контролировать данные, определяющие стоимость компании: Пер. с англ. – 2-е изд. – М.: Дело, 2011. – 360 с.
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.

© Акобян Т.А., 2016

**УДК 330.14
657.1.012
657..6**

О.С. Аксёнова, студент
С. В. Воробьев, кандидат экономических наук, доцент

РИСКИ ВНУТРЕННЕГО АУДИТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ПУТИ ИХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ

Аннотация

Данная статья посвящена исследованию внутреннего аудита организаций. В данной работе рассматривается сущность внутреннего аудита, риски для компаний и их минимизация, а также даются