**Тема 7. Дохідний підхід до оцінки бізнесу**

**1. Основи дохідного підходу.**

**2. Метод капіталізації прибутку.**

**Перелік понять та категорій**

Дохідний підхід, метод капіталізації прибутку, метод дисконтування майбутніх грошових потоків, моделі оцінки капітальних активів, середньозваженої вартості капіталу, кумулятивного побудови, модель Гордона, модель Інвуда, модель Хоскольда і модель Ринга, залишкова вартість, грошовий потік, ставка капіталізації, ставка дисконтування.

**Контрольні питання**

1. Економічний зміст дохідного підходу до оцінки майна підприємства. Його переваги і недоліки.
2. Яка процедура дій оцінювача при застосуванні дохідного підходу.
3. Загальна характеристика оцінки підприємства методом капіталізації прибутку.
4. Які існують етапи застосування методу капіталізації прибутку?
5. Які існують методи капіталізації прибутку?
6. Ставка капіталізації і методи її розрахунку при оцінці майна підприємства.
7. Яка сутність моделі Інвуда, Хоскольда, Ринга?
8. Загальна характеристика оцінки майна підприємства методом дисконтування грошових потоків.

**Тести**

**1. Якщо бізнес приносить нестабільно змінюється потік доходів, який метод доцільно використовувати для його оцінки**

 метод капіталізації доходу;

 метод надлишкових прибутків;

 метод дисконтування грошових потоків;

 метод чистих активів.

**2. Чим вище оцінка інвестором рівня ризику, тим більшу ставку прибутковості він очікує:**

 вірно;

 невірно.

**3. Коли доцільно використовувати метод дисконтування грошових потоків**

 є достатня кількість даних по таким самим об'єктам;

 очікується, що майбутні рівні грошових потоків будуть істотно відрізнятися від поточних;

 очікується, що майбутні грошові потоки приблизно дорівнюватимуть поточним;

 можна з достатньою часткою вірогідності оцінити майбутні грошові потоки.

**4. Грошовий потік для власного капіталу можна визначити наступним чином: Чистий прибуток + знос + приріст власного капіталу - капітальні вкладення**

 вірно;

 невірно

**5. Прибутковий підхід найбільш дієвий:**

 для недавно побудованих об'єктів;

 для дохідної нерухомості;

 для об'єктів нерухомості, за якими є достатня кількість інформації.

**6. Ступінь невизначеності отримання доходів від купівлі бізнесу визначає (-ють) як \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ вкладення коштів.**

**7. Найбільш доречний для оцінки нових («молодих») підприємств є метод:**

* чистих активів;
* дисконтованих грошових потоків;
* метод ринку капіталу, метод галузевих коефіцієнтів;
* метод угод.

 **Демонстраційні задачі**

 **Задача 1**

Потрібно визначити вартість салону-перукарні "Вікторія" за наступними даними. Компанія розташована в "спальному" районі міста, працює на ринку 8 років, обслуговує приблизно однакове коло клієнтів і має останні 6 років з року в рік приблизно однакову прибуток у розмірі 800 000 ден. од. Довгострокові темпи зростання прибутку складають 2%, ставка дисконтування, розрахована за моделі ***САРМ,*** становить 18%.

Вартість компанії дорівнюватиме

$$V= \frac{800000}{0,18-0,02}=5000000 ден.од$$

**Задача 2**

Розрахунок вартості підприємства методом капіталізації доходу.

|  |  |
| --- | --- |
| Показник | Значення |
| Очікуваний річний дохід, руб. | 100 000 |
| Ставка капіталізації,% | 25 |
| Вартість підприємства, грн. | 400 000 (100 000:0,25) |

В оцінці бізнесу метод капіталізації доходу застосовується досить рідко через значних коливань величин прибутків або грошових потоків по роках, характерних для більшості оцінюваних підприємств.

 **Задача 3**

Грошовий потік підприємства за один рік після закінчення прогнозного періоду дорівнює 150 тис.грн., ставка дисконтування - 24%. Оцінювач припускає, що до кінця прогнозного періоду темп зростання доходу стабілізується і складе 2% в рік. Розрахуємо величину вартості підприємства на кінець прогнозного періоду, використовуючи модель Гордона:

$FV= \frac{150}{0,24-0,02}$ = 682 (тис. грн.)

Вартість підприємства на кінець прогнозного періоду складе 682 тис. грн.

**Задачі для самостійного розв’язання**

**Задача 1**

 Яка сума буде накопичена на рахунку, якщо протягом п'яти років щорічно вносити 150 тис. грн., а банк нараховує на внесок 7% річних.

**Задача 2**

Яку суму можна щорічно знімати з рахунку протягом 10 років, якщо першочергово внесок дорівнює 5 тис. тис. грн.? Банк нараховує щорічно 14% і за умови, що знімаються суми будуть однакові.

**Задача 3**

Необхідно визначити суму коштів, яку необхідно покласти на депозит під 10% річних, щоб потім 5 разів зняти з 2 тис. тис. грн.

**Задача 4**

Яку суму необхідно помістити на депозит під 9% річних, щоб через 8 років накопичити 25 тис. тис. грн.?

**Література**

* Бабій О.М., Управління вартістю підприємства: Навчальний посібник / О.М. Бабій, В.С. Малишко, Г.О. Пудичева. – Одеса: ОНЕУ, ротапринт, 2016. – 207 с.
* Бусів В.І. Оцінка вартості підприємства (бізнесу) / В.І. Бусів, О.А. Землянський, А.П. Поляков. − М.: Дашков і Ко, 2014. − 256 с.
* Єсіпов В.Є. Оцінка бізнесу: повне практичне керівництво: основні принципи, підходи і методи, прикладні аспекти / В.Є. Єсіпов. − М: Ексмо, 2008. − 345 с.
* Касьяненко Т.Г. Оценка стоимости бизнеса / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова . – М.: Юрайт, 2014. – 420 с.
* Комплексна оцінка вартості підприємства: монографія / За ред. д.е.н. М.Г. Чумаченка.- X.: Фактор, 2008. − 278 с.
* Крупі П. В. Оцінка бізнесу: Навчальний посібник / П.В. Крупі, С.В. Полищук. − Київ: Центр навчальної літератури, 2004. − 264 с.
* Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. посібник / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.В. Сментина, В.О. Улибіна. - Київ: ЦУЛ, 2009. − 200с.
* Посібник з оцінки бізнесу в Україні. Навч. посіб, для виш. навч. закл. / За ред. Я.І.Маркуса. - К.: Міленіум, 2002. − 320 с.
* Федотова М.А. Основы оценки стоимости имущества / М.А. Федотова, Т.Ю.Тазихина. – М: Кнорус, 2011.