

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://stuservis.ru/otchet-po-praktike/70417>

Тип работы: Отчет по практике

Предмет: Недвижимость

Оглавление

Введение 3

1. Анализ стоимости компании ООО «Премьер-Сити» 4

1.1. Характеристика ООО «Премьер-Сити» 4

1.2. Факторы, влияющие на стоимость компании 8

1.3 Результаты оценки стоимости компании ООО «Премьер-Сити» 12

2. Разработка организационно-проектных рекомендаций по повышению стоимости компании ООО «Премьер-Сити» 28

Заключение 32

Список литературы 33

Прирост в год — 1,9% 9,6% 5,5% 3,0% 3,0%

Ставка дисконтирования 12,14%

Долгосрочный темп роста денежного потока 3,0%

Реверсия 1 426 141

Текущая стоимость реверсии 804 247

Чистая стоимость денежных потоков 354 537

Рыночная стоимость Компании, рассчитанная в рамках доходного подхода 1 158 784

В итоге общая стоимость компании представлена в виде суммы текущих стоимостей потоков доходов в прогнозный период и стоимости компании в постпрогнозный период.

В нашем случае рыночная стоимость компании

ООО «Премьер-Сити», рассчитанная в рамках доходного подхода равна 1 158 784 тыс. рублей.

Определим стоимость предприятия, если текущая прибыль предприятия составляет 52 706 тыс. руб. и средний темп ее прироста составляет 5% в год.

Средняя норма прибыли по отрасли – 20%.

Тогда, к концу года прибыль по прогнозу выйдет на $52706 \times 1,056 = 55657$ тыс. руб. в год. Поэтому цена предприятия составит:

$C = 52706 / ((0,2 - 0,05)) = 351373,3$ тыс. руб.

Соответственно, текущая стоимость фирмы – это C , дисконтированная на 5 лет назад:

$C_0 = 351373,3 / ((1 + 0,25)^5) = 115204,36$ тыс. руб.

Таким образом, по методу приведенных прогнозируемых доходов цена компании составит 115204,36 тыс. руб. при том, что прибыль в год будет 55657 тыс. руб. в год.

На мой взгляд, дисконтирование доходов – это от лукавого, так как тогда приведенные доходы предприятия, скажем, через сто лет будут стремиться к нулю и предприятие ничего не стоит, но на практике, компания, которая на протяжении века генерирует прибыль – это бесценная компания. Метод капитализации дохода Проще и надежнее прикинуть приблизительную стоимость предприятия по методу «капитализации дохода».

$V = D / R$,

где V – стоимость компании по методу капитализации доходов,

D – чистый доход предприятия за год,

R – коэффициент капитализации. За коэффициент капитализации можно взять норму прибыли по отраслям.

В нашем случае стоимость компании по методу капитализации доходов (V) составит:

$V = 52\,706 / 0,2 = 263530$ тыс. руб.

Эта стоимость значительно выше, чем дисконтируемая, и она отражает реальное текущее состояние дел, а не прогнозы.

Определение рыночной стоимости ООО «Премьер-Сити» в рамках затратного подхода

Переоценка основных средств

При оценке бизнеса методом чистых активов недвижимость принято разбивать на две группы:
операционные активы;
инвестиционные активы.

При оценке специализированной собственности может быть определена стоимость в текущем использовании или справедливая стоимость.

При определении рыночной стоимости объектов незавершенного строительства применяется метод индексации исторических затрат, либо оценка производится на основании стоимости замещения.

При определении стоимости машин и оборудования следует не забывать, что в рамках оценки бизнеса определяется стоимость в текущем использовании, а не рыночная.

При оценке нематериальных активов (НМА) в рамках метода чистых активов бизнеса необходимо провести идентификацию НМА, учтенных на балансе предприятия и выявить неучтенные на балансе НМА.

Оценка нематериальных активов методом избыточных прибылей

Стоимость чистых материальных активов компании, V_1 рассчитывается по формуле

(2)

где $\Sigma Абс$ - общая сумма всех активов предприятия по балансовой стоимости;

$\Sigma Зк$ - общая сумма используемого заемного капитала предприятия.

Норма прибыли чистых материальных активов, Y_1 и норма прибыли избыточных доходов, R принимаются равными ставке дисконтирования.

Объём доходов, производимый материальными активами, I_1 рассчитывается по формуле:

, (3)

где V_1 - стоимость чистых материальных активов компании;

Y_1 - норма прибыли чистых материальных активов.

Избыточная прибыль Компании, DI рассчитывается по формуле:

,

где I_0 - чистый денежный поток в первом прогнозном периоде;

I_1 - объём доходов, производимый материальными активами.

Капитализированная величина избыточных доходов рассчитывается по формуле:

, (4)

где DI - избыточная прибыль Компании;

R - Норма прибыли избыточных доходов, таблица 20.

Таблица 7 - Расчёт стоимости нематериальных активов

Показатель Величина, тыс. руб.

Чистый денежный поток в первом прогнозном периоде, I_0 106 277

Стоимость чистых материальных активов компании, V_1 77 525

Норма прибыли чистых материальных активов, Y_1 12,14%

Объём доходов, производимый материальными активами, I_1 9 410

Избыточная прибыль Компании, DI 96 866

Норма прибыли избыточных доходов, R 12,14%

Капитализированная величина избыточных доходов 798 010

Величина НМА уточненная после переоценки это и есть капитализированная величина избыточных доходов, рассчитанная в таблице 17.

Все остальные величины, уточненные после переоценки, $V_{\text{после переоценки}}$ рассчитываются по формуле:

, (5)

где $V_{\text{бух}}$ - величина по данным бухгалтерского расчета;

k - коэффициент пересчета.

Расчет рыночной стоимости Компании методом чистых активов представлен в таблице 8.

Таблица 8 - Расчёт рыночной стоимости ООО «Премьер-Сити» методом чистых активов

№ п/п Наименование показателя Величина, тыс. руб. Коэффициент пересчёта
по данным бух. баланса уточнённая после переоценки

Активы

1 Нематериальные активы 0 798 010 —

2 Основные средства 2 293 12 301 5,36

3 Незавершённое строительство 0 - 1,00
 4 Доходные вложения в материальные ценности 116 116 1,00
 5 Долгосрочные финансовые вложения 0 - 1,94
 6 Отложенные финансовые активы 11 11 1,00
 7 Прочие внеоборотные активы 0 - 4,93
 8 Запасы 4 494 5 211 1,16
 9 НДС по приобретённым ценностям 0 - 1,00
 10 Дебиторская задолженность 107 373 60 247 0,56
 11 Краткосрочные финансовые вложения 0 - 1,06
 12 Денежные средства 75 993 75 993 1,00
 13 Прочие оборотные активы 3 3 1,10
 14 Итого активы 190 283 951 893
 Пассивы, исключаемые из стоимости чистых активов
 15 Заёмные средства 0 0 0,0
 16 Кредиторская задолженность 91 996 59 797 0,7
 17 Расчёты с учредителями 0 - 1,0
 18 Резервы предстоящих расходов 0 - 1,0
 19 Прочие пассивы и обязательства 0 16 560 1,1
 20 Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов 91 996 76 357 —

Рыночная стоимость Компании, рассчитанная в рамках затратного подхода 98 287 875 536 —

Таким образом, рыночная стоимость в рамках затратного подхода будет равна 875 536 тыс. рублей.

Определение рыночной стоимости Компании в рамках сравнительного подхода

Как упоминалось ранее мультипликаторы рыночной стоимости можно разбить на две группы:

1. Интервальные мультипликаторы:

– Стоимость / выручка (values-sales ratio — VS);

– Цена / выручка (price-sales ratio — PS);

– Цена / чистая прибыль;

– Цена / чистый денежный поток (чистая прибыль + амортизация);

– Цена / дивиденды;

– Цена / за один элемент объекта, приносящий доход (количество постоянных клиентов, абонентов, сотрудников и т.д.).

2. Моментные мультипликаторы:

– Цена / паспортная мощность;

– Цена / балансовая стоимость активов;

– Цена / стоимость замещения активов;

– Цена / за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место).

Расчет мультипликаторов рассчитывается по следующим формулам:

, (6)

где P- рыночная стоимость компании;

S- выручка.

, (7)

где P- рыночная стоимость компании;

EBITDA – прибыль до амортизации, уплаты налогов и процентов.

, (8)

где P- рыночная стоимость компании;

EBIT – прибыль до уплаты налогов и процентов.

, (9)

где P- рыночная стоимость компании;

E - чистая прибыль.

Список литературы

1. Акулич М.В. Оценка стоимости бизнеса; Питер - М., 2017. - 212 с.
2. Асват Дамодаран Оценка стоимости активов; Попурри - М., 2017. - 552 с.
3. Андреева, Т.В. Цепочка создания стоимости продукта: формирование и оценка эффективности:

Монография / Т.В. Андреева. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 170 с.

4. Бусов, В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для академического бакалавриата / В.И. Бусов, О.А. Землянский. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 382 с.
5. Валдайцев, В.С. Оценка бизнеса и инноваций: Учебное пособие для студентов и преподавателей. / В.С. Валдайцев. — М.: Филинъ, 2016. — 486 с.
6. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учебное пособие для вузов. / С.В. Валдайцев. — GUMER-INFO, 2017. — 720 с.
7. Валеева Р.Ш. Общие вопросы регулирования и защиты интеллектуальной собственности организаций в России // Научный форум: Экономика и менеджмент: сб. ст. по материалам XII междунар. науч.-практ. конф. — № 10(12). — М., Изд. «МЦНО», 2017. — С. 160-166.
8. Васильев И. Практика создания товарных знаков / Иван Васильев. - М.: Манн, Иванов и Фербер, 2013. - 272 с.
9. Вацковский, Ю. Ф. Доменные споры. Защита товарных знаков и фирменных наименований / Ю.Ф. Вацковский. - М.: Статут, 2015. - 192 с.
10. Ванзкен Б. Бренд-помощь: Пер с англ. И. Малоковой /Под ред. В. Домнина. - СПб.: Питер, 2015. - 336 с.
11. Галынчик Т.А. Интеллектуальная собственность в России // Концепт. - 2016. - С. 52.
12. Глядко, С. В. Англо-русский словарь по патентам и товарным знакам / English-Russian Dictionary of Patents and Trademarks / С.В. Глядко. - М.: Руссо, 2013. - 232 с.
13. Гибельнева Е.А. Система экономической безопасности организаций розничной торговли: актуальные угрозы // Научный форум: Экономика и менеджмент: сб. ст. по материалам VII междунар. науч.-практ. конф. — № 5(7). — М., Изд. «МЦНО», 2017. — С. 129-133.
14. Городникова Н.В. Индикаторы инновационной деятельности: 2017. Статический сборник/ Н.В. Городникова, Л.М. Гохберг, К.А. Дитковский // М.: НИУ ВШЭ, 2017. — С. 30.
15. Григорьев, В.В. Оценка предприятия: теория и практика. / В.В. Григорьев. — М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2016. — 320 с.
16. Дамодаран, А. Оценка стоимости активов / А. Дамодаран; Пер. с англ. П.А. Самсонов. - Мн.: Попурри, 2012. - 272 с.
17. Домнин В. Н. Брендинг. Новые технологии в России. - 2-е изд. СПб.: Питер, 2014. - 381с.
18. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса: учебник /В.Е. Есипов. — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. - 464 с.
19. Жарылгасова, Б.Т. Оценка стоимости земельных участков / Б.Т. Жарылгасова. - М.: КноРус, 2012. - 264 с.
20. Землянский, О.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для бакалавров / В.И. Бусов, О.А. Землянский, А.П. Поляков; Под общ. ред. В.И. Бусова. - М.: Юрайт, 2013. - 430 с
21. Ильин М. О. Оценка стоимости бизнеса. Курс лекций; ГОУВПО ВАВТ Минэкономразвития России - М., 2017. - 90 с
22. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. Оценка стоимости бизнеса. Учебник (+ CD-ROM); Юрайт - М., 2015. - 414 с.
23. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. Оценка стоимости машин и оборудования. Учебник и практикум: моногр. ; Юрайт - М., 2014. - 496 с.
24. Касьяненко Т.Г. Оценка стоимости бизнеса (+ CD-ROM); Юрайт - М., 2014. - 353 с.
25. Касьяненко, Т.Г. Оценка стоимости бизнеса: Учебник для академического бакалавриата / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 412 с.
26. Косорукова, И.В. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: Учебник / И.В. Косорукова. - М.: МФПУ Синергия, 2016. - 904 с.
27. Кузин, Н.Я. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности: Учебное пособие / Н.Я. Кузин, Т.В. Учинина, Ю.О. Толстых. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 160 с.
28. Касьяненко, Т.Г. Оценка стоимости бизнеса: Учебник для академического бакалавриата / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 412 с.
29. Косорукова, И.В. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: Учебник / И.В. Косорукова. - М.: МФПУ Синергия, 2016. - 904 с.
30. Кэхилл, М. Инвестиционный анализ и оценка бизнеса: Учебное пособие / М. Кэхилл.. - М.: ДиС, 2012. - 432 с.
31. Медведева Ольга Владимировна Основы оценки стоимости нематериальных активов; Феникс - М., 2016. - 427 с.
32. Натенберг Шелдон Опционы. Волатильность и оценка стоимости. Стратегии и методы опционной торговли; Альпина Паблишер - М., 2015. - 546 с.

33. Оркина Е.А. Оценка стоимости интеллектуальной собственности; Феникс - М., 2017. - 339 с.

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://stuservis.ru/otchet-po-praktike/70417>