



**С.В. КАЛЕДИН**

**Методы  
определения  
СТОИМОСТИ  
КОМПАНИИ**

**Учебное пособие**

# Сергей Каледин

# Методы определения

# стоимости компании

*<https://litres.ru/73994648>*

*SelfPub; 2026*

## **Аннотация**

Внимание читателя представлен материал (учебное пособие) для специальности «Экономика и финансы» дисциплины «Корпоративные финансы». Предложенная информация, несомненно, поможет преподавателю качественно изложить заявленную тему, а на семинарских занятиях и контрольных мероприятиях проверять остаточные знания, оценивать знания у аудитории по изученному предмету и проводить аттестацию. Для слушателей и студентов – закрепить освоенный материал, подготовиться к тестовым испытаниям, промежуточным и итоговым мероприятиям. Работа будет интересна профессорско-преподавательскому составу высших учебных заведений, студентам, специалистам, широкому кругу читателей.

# Содержание

1. Определение реальной стоимости имущества	5
2. Оценка стоимости фирмы (объекта)	6
3. Принципы оценки имущества корпорации	8
4. Процесс оценки стоимости имущества корпорации	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

# Сергей Каледин

## Методы определения СТОИМОСТИ КОМПАНИИ

### План

1. Определение реальной стоимости имущества
2. Оценка стоимости фирмы (объекта)
3. Принципы оценки имущества корпорации
4. Процесс оценки стоимости имущества корпорации
5. Метод оценки с позиции доходного подхода
6. Метод затратного подхода оценку стоимости корпорации
7. Метод рыночного подхода оценку стоимости корпорации

# 1. Определение реальной стоимости имущества

Важнейшие проблемы, решаемые профессиональными оценщиками, связаны с определением реальной стоимости имущества, которая имеет принципиальное значение для покупателя и продавца при:

- ◆ установлении обоснованной цены сделки;
- ◆ принятии решения о предоставлении ипотечного кредита;
- ◆ возмещении ущерба страховщиком страхователю имущества;
- ◆ налогообложении сделок с недвижимостью;
- ◆ поглощении одной компанией другой фирмы,
- ◆ лизинге имущества и выкупа его по остаточной стоимости лизингополучателем и др.

Таким образом, на практике часто возникает необходимость в оценке активов предприятий (корпораций), осуществляющих различные коммерческие сделки с движимым и недвижимым имуществом.

## 2. Оценка стоимости фирмы (объекта)

Оценка стоимости любой фирмы (объекта) — это определение ее стоимости в денежном выражении с учетом потенциального и реального дохода, приносимого ею в каждый данный момент времени

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество в совокупности с правами, которыми наделен его владелец. Объектами оценки могут быть также отдельные предприятия (фирмы), банки, их активы и др. Субъектами оценки выступают профессиональные оценщики (компании), обладающие практическими навыками и знаниями и располагающие лицензией на право осуществления оценочной деятельности.

Процесс оценки стоимости имущества предприятия (корпорации) имеет многосторонний характер. Такая оценка не ограничивается учетом только одних затрат на создание или приобретение объекта. В процессе обязательно учитывается совокупность рыночных факторов, таких как факторы времени и риска, рыночной конъюнктуры, уровня конкуренции, особенностей оцениваемого объекта и т. д.

Оценка предприятия — производится в денежном выражении, которое является вероятной продажной ценой пред-

приятия и должно отражать оба свойства предприятия как товара: полезность для покупателя и затраты, необходимые для получения этих полезных свойств. Представление о полезности зависит от конкретных запросов покупателей. Поэтому оценщикам приходится определять различные виды стоимости предприятия (рыночную, инвестиционную и ликвидационную)

Основные факторы, влияющие на оценку, — время и риск.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются исходя из особенностей процесса оценки, экономических условий конкретного объекта, а также из целей и принципов оценки.

### **3. Принципы оценки имущества корпорации**

Принципы оценки имущества (активов) — взаимообусловленная система важнейших правил оценки, связанная с учетом остаточной продуктивности, изменения потока доходов от объектов недвижимости, соотношения спроса и предложения и уровня конкуренции на товарном и финансовом рынках, представлений о полезности, замещении и ожидаемых доходах.

Принцип полезности — чем больше корпорация способна удовлетворить потребность собственника, тем выше ее стоимость (цена). Полезность доходной недвижимости выражается в ее способности приносить инвестору относительно стабильный поток доходов в течение длительного срока. Например, в форме арендной платы.

Принцип ожидания (предвидения) заключается в определении текущей величины дохода, который можно получить в обозримом будущем от владения компанией (объектом недвижимости).

Принцип замещения — принцип, по которому максимальную стоимость корпорации определяют наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью.

Принцип вклада состоит в том, что доходность любой экономической деятельности определяют четыре фактора производства: землей, рабочей силой, капиталом и управлением. Принцип означает, что включение дополнительного актива в имущество корпорации экономически выгодно для нее, если прирост стоимости выше затрат на приобретение данного актива

Принцип остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность может быть результатом того, что земля дает возможность владельцу извлекать максимальный доход или до предела минимизировать издержки по обработке земельного участка, если остаточную продуктивность устанавливают на базе чистого дохода, после того как оплачены расходы на рабочую силу, эксплуатацию основного и оборотного капитала. С данной точки зрения устаревшая техника требует полной замены, демонтажа и оплаты новой техники, что следует учитывать при оценке стоимости компании.

Принцип сбалансированности (пропорциональности) - максимальный доход компании можно получить при соблюдении минимальных величин факторов производства (рабочей силы, капитала и др.).

Принцип соответствия — компании, не соответствующие требованиям рынка по фондооснащенности производства, технологии, менеджменту, уровню доходности активов и собственного капитала, скорее всего, будут оценены ниже среднего уровня.

Принцип спроса и предложения характеризует влияние на стоимость объекта изменений рыночной конъюнктуры, так как на рынке любые оцениваемые активы практически не имеют равновесного спроса и предложения: образуется рынок продавцов или рынок покупателей. Принцип спроса и предложения тесно связан с принципом конкуренции.

Принцип конкуренции — усиление конкуренции среди изготовителей товара неизбежно приводит к падению средней ставки доходности на вложенный капитал.

## **4. Процесс оценки стоимости имущества корпорации**

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.