

Дохідний підхід

Основний зміст – визначення вартості активів на основі поточної вартості очікуваних доходів від його використання. Це поточна вартість майбутніх грошових потоків.

Основний принцип – потенційний покупець не заплатить за об'єкт оцінки більше, ніж сума майбутніх доходів від його використання.

Сфера застосування - будь який актив, який здатний приносити дохід (прибуток до або після оподаткування, чистий прибуток, ренту, відсоток, дивіденд).

Переваги – можливість враховувати майбутні можливості активу, враховувати специфічні характеристики самого об'єкту, мотиви (наміри, перспективи) використання потенційних покупців.

Недоліки – складність прогнозування майбутніх доходів та ставки капіталізації, невизначеність та ризикованість майбутніх подій, необхідність враховувати велику кількість інформації, перевірка достовірності інформації про доходність активу, не може використовуватися в разі, якщо актив неприбутковий.

Методи доходного підходу

Пряма капіталізація

умови застосування:

- Майбутні доходи та грошові потоки приблизно рівні поточним;
- Доходи мають позитивний характер;
- Доходи мають достатньо прогнозований характер;
- Доходи не зростають занадто швидко;
- Період отримання доходу не обмежений часом.

Непряма капіталізація (дисконтування)

умови застосування:

- Грошові потоки та дохід змінюються за певний період часу;
- Можливі додаткові інвестиції, які змінюють розмір доходу;

Поняття ануїтету - грошові потоки, що мають рівновелике значення та нараховуються за однаковий інтервал часу.

Розрізняють: *звичайний ануїтет* – платежі роблять в кінці кожного періоду; *авансовий ануїтет* - нарахування робляться на початку кожного періоду.

Основні параметри доходного підходу

```
graph TD; A[Основні параметри доходного підходу] --> B[Розрахунок доходу]; A --> C[Розрахунок ставки капіталізації];
```

Розрахунок доходу

1. Прогнозування валового доходу;
2. Визначення валового (дійсний) доходу;
3. Розрахунок операційних витрат (постійних та змінних);
4. Визначення чистого операційного доходу.

Розрахунок ставки капіталізації

1. Визначення безризикованої ставки: дохід від найбільш ліквідних активів, відносно низький рівень ставки, наявність певних гарантій, доступність активу для більшості інвесторів, альтернативний варіант вкладення грошей.
2. Визначення компенсації за ризики: виробничий, фінансовий, ринковий, інвестиційний, політичний ризики,

Невизначеність - стан неоднозначності розвитку конкретних подій в майбутньому, ступень незнання та неможливості точного прогнозу основних величин і показників майбутньої діяльності, неможливість оцінити упущені додаткові можливості. Невизначеність може бути позитивною і негативною. Невизначеність може мати структурний характер - об'єктивну обчислювальну імовірність (наприклад, страхові ризики), параметричний характер – не може бути розрахована, безпрецедентні ситуації.

Ризик – можливість втрати ресурсів, зменшення плануємого розміру доходу.

Фінансові функції грошей

Перша функція: нагромаджена сума грошової одиниці (майбутня) вартість грошової одиниці. Ця функція використовується тоді, коли відома сьогоднішня вартість грошей і потрібно визначити її нагромаджену суму (майбутню вартість).

Вона має таку формулу: $FV = PV(1+i)^n$

де FV – майбутні гроші, PV – сучасні гроші, $(1+i)$ – фактор нагромадження суми грошової одиниці при річному нарахування відсотку. Економічний зміст цієї функції полягає в тому, щоб показати – яка сума буде нагромаджена на рахунку до кінця певного періоду при заданій ставці доходу, якщо сьогодні положити на рахунок одну грошову одиницю. Дуже часто для приблизного визначення строку подвоєння капіталу (в роках) застосовують правило “72-х” – 72 треба поділити на цілісне значення річної ставки доходу на капітал. Це правило може застосовуватися, якщо ставка доходу знаходиться в інтервалі 3-18 %.

Друга функція: сучасна вартість майбутніх грошей . Ця функція дозволяє оцінити сучасну вартість тих грошей, які можуть бути отримані (або заплачені) у кінці певного періоду часу. Її формула: $PV = FV \frac{1}{(1+i)^n}$

Економічний зміст цієї функції полягає в тому, щоб визначити сучасну вартість грошової суми, яка буде отримана на рахунку при заданій ставці відсотку у кінці певного періоду часу.

Формула методу прямої капіталізації

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}}$$

V – вартість активу, ЧОД – чистий операційний дохід, СК – ставка капіталізації.

Метод дисконтування доходу

Цей метод застосовується, коли:

- передбачається, що грошові потоки будуть суттєво відрізнятися від поточних,
- грошові доходи носять сезонний характер,
- актив має багатофункціональне призначення,
- отримання доходу тісно пов'язано з додатковими інвестиціями,
- нерухомі активи тільки будуються, або тільки веденні в експлуатацію, або потребують витрат на реконструкцію і модернізацію.

Розрахунок грошового потоку

Грошовий потік = ПВД – втрата від недовантаження + інші доходи = ДВД – операційні витрати – підприємницький дохід власника = ЧОД – капіталовкладення – обслуговування кредиту (боргу) + приріст кредиту.

Формула дисконтування доходу

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_t}{(1+i)^t} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Вартість реверсії

Реверсія – це дохід від перепродажу об'єкту або вартість об'єкту у пост прогнозований період. Існує декілька способів визначення вартості реверсії. Перший -вартість об'єкту розраховується виходячи з прогнозного рівня цін на подібні активи (або вартість, що розрахована методом витрат). Другий - визначення вартості реверсії передбачає розгляд останньої як остаточного доходу від володіння активом