

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://studservis.ru/gotovye-raboty/otvety-na-bilety/18109>

Тип работы: Ответы на билеты

Предмет: Оценка бизнеса

Оглавление

1. Саморегулируемые организации оценщиков. Цели их создания, функции, основные права и обязанности 2
2. Доходный подход к оценке бизнеса; сущность, достоинства и недостатки 4
3. Сравнительный (рыночный) подход к оценке бизнеса, общая характеристика сравнительного подхода 7
4. Затратный подход к оценке бизнеса. Общая характеристика затратного подхода 9
5. Оценка недвижимости, применение доходного подхода 11
6. Оценка стоимости машин и оборудования, применение затратного подхода 13
7. Применение доходного подхода к оценке нематериальных активов, методы 15
8. Оценка стоимости неконтрольного пакета акций, методы 17
9. Опционный метод оценки бизнеса. Сущность и основные типы реальных опционов 19

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. В основе сравнительного подхода лежит принцип эффективно функционирующего рынка, где инвесторы покупают/продают подобного типа предприятия и принимают при этом независимые индивидуальные решения. Он предполагает, что ценность его активов определяется тем, за какую денежную сумму они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Особенность сравнительного подхода к оценке предприятия - ориентация итоговой величины рыночной стоимости предприятия, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций сходных (сопоставимых) предприятий, с другой - на фактически достигнутые финансовые результаты оцениваемого предприятия.

Базовыми положениями объективности сравнительного подхода к оценке предприятия являются следующие: 1. Оценщик применяет как ориентир реально сформированные рыночные цены на аналогичные предприятия. 2. Основа подхода - принцип альтернативных инвестиций. 3. Цена предприятия отображает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития.

Сравнительный подход охватывает два метода оценки стоимости предприятия:

1. Метод предприятия-аналога - стоимость предприятия оценивается путем сравнения цен на акции аналогичных предприятий на открытом фондовом рынке. Структурными элементами этого метода оценки являются следующие шаги:

А) определение круга показателей, по которым целесообразно выбирать предприятия-аналоги; Б) выбор и расчет рыночных мультипликаторов, необходимых для релевантного сравнения предприятия с аналогами. Мультипликаторы соотносят цену акции предприятий-аналогов на фондовом рынке с одним из отобранных для сравнения показателем. Обычно это следующие соотношения:

- P/E (price/earnings) - цена/прибыль (характеризует отношение цены акции предприятия к чистой прибыли, прибыли до налогообложения или прибыли до уплаты налогов и процентов за кредит);

- P/R (price/revenues) - цена/доход от реализации (требует предположения об однородности области, когда ожидается, что доход реализации продукции предприятий этой отрасли создает соответствующие объемы прибыли денежных потоков);

- P/CF (price/cash flow) - цена/денежный поток (используется для сравнительной оценки предприятий, в структуре активов которых преобладает недвижимость);

- P/BV (price/book value) - цена/балансовая стоимость (требует достоверных результатов хозяйственной деятельности предприятий- аналогов);

- MVIC/EBIT или MVIC/EBITDA (market value of invested capital / earnings before interest and taxes or / earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) - рыночная стоимость инвестированного капитала / прибыль до уплаты налогов и процентов и отчисления амортизации (позволяет непосредственно оценить стоимость инвестированного капитала).

В) расчет рыночной стоимости предприятия. Осуществляется путем умножения показателя деятельности предприятия, который использовался для расчета мультипликатора на величину соответствующего мультипликатора.

2. Метод сделок M&A (merger and acquisition) - ориентирован на сравнение цены приобретения подобных предприятий как целостных имущественно-технологических комплексов или их контрольного пакета акций. Метод сделок по этапам реализации идентичен методу предприятия-аналога, отличаясь расчетом рыночного мультипликатора: числителем этого показателя будет цена приобретения подобных предприятий или их контрольного пакета акций.

4. Затратный подход к оценке бизнеса. Общая характеристика затратного подхода

В соответствии со ст.15 ФСО №1, затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В основе затратного подхода находится принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта собственности не должна превосходить наименьшую цену, по которой можно приобрести (построить, создать) другой объект с эквивалентной полезностью. Концепция затратного подхода выстроена на гипотезе о том, что владелец предприятия при его реализации на свободном рынке должен сполна возместить собственные затраты, которые связаны с организацией предприятия, учитывая при этом фактор времени и изменения экономических условий. Главный признак затратного подхода – поэлементная оценка, т.е. имущественный комплекс предприятия расчленяется на составные части, делается оценка каждой части, а затем стоимость предприятия получают путем суммирования стоимостей его частей. Использование этого подхода целесообразно при следующих условиях: в составе активов предприятия преобладают материальные активы; хозяйственная деятельность предприятия в основном убыточная или характеризуется нестабильностью финансовых результатов; есть возможность достоверно оценить активы предприятия.

Затратный подход охватывает два метода:

1) балансовый метод (метод накопления активов). С его помощью стоимость предприятия определяется стоимостью собственного капитала, рассчитываемого как разница между активами и пассивами предприятия, статьи которых переведены из балансовой стоимости к рыночной;

2) метод ликвидационной стоимости. Он предусматривает оценку стоимости предприятия как объекта ликвидации. Ликвидационная стоимость определяется разницей между переоцененной стоимости активов баланса и суммой текущих расходов, связанных с ликвидацией предприятия, и величиной всех пассивов.

Таблица 1 - Преимущества и недостатки использования доходного подхода к оценке стоимости активов

Преимущества	Недостатки
--------------	------------

Может обеспечить минимальную стоимость для активов, которые являются уникальными, не имеющими аналогов на рынке, и максимальную стоимость - для активов, которые легко заменяются и ликвидны на рынке. Не дает прямого анализа экономических выгод, связанных с оцениваемым активом или бизнесом. В процессе формирования стоимости в большей мере отражает интересы производителя или продавца.

Получаемые результаты зависят в первую очередь от количества расходуемых ресурсов на создание и реализацию объектов, а уж затем - от потребительской полезности этих объектов.

При достаточности исходных данных результаты расчетов стоимости поддаются надежному обоснованию - исторические (понесенные) затраты достаточно легко получить и проверить. Подход может быть неприменим для стоимостного анализа определенных видов активов, например:

нематериальных активов;

активов, которые являются уникальными, не имеющими аналогов на рынке, так как они не могут быть легко замещены или восстановлены аналогичными объектами.

Дает возможность решить, что лучше: воспроизвести объект или купить его. Исходная информация из сферы производства может быть не всегда надежной и достоверной. Поправки на альтернативные издержки или потенциальное обесценение активов часто не принимаются во внимание при расчете затратным подходом.

Исключительная универсальность. Для всех видов специальной и уникальной техники затратный подход часто оказывается единственно возможным. Расчеты стоимости воспроизводства затратным подходом из-за их детализированности оказываются весьма трудоемкими и оправданы в крупных и дорогостоящих объектах.

5. Оценка недвижимости, применение доходного подхода

Применение в оценке недвижимости доходного подхода может проявляться в виде использования метода прямой капитализации, метода дисконтирования денежных потоков или метода капитализации по расчетным моделям. В ситуациях, когда фактическое использование объекта недвижимости и является его наиболее эффективным использованием, применяется метод прямой капитализации, при котором не нужно производить ремонт объекта, вкладывать денежные средства в иные улучшения. При применении данного подхода объекты-аналоги исследуются на предмет соотношения их стоимости с приносимыми доходами. Полученная в ходе этого исследования цифра представляет собой общую ставку капитализации, которая выступает в качестве делителя. Делимым является общая сумма годового дохода, приносимого объектом недвижимости, определенная на основании рыночной информации. Если динамика доходов, приносимых объектом недвижимости, зависит от доходности его инвестирования, то подлежит применению метод дисконтирования денежных потоков.

При оценке недвижимости, эффективным использованием которой является сдача в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи. В судебной практике при анализе отчета об оценке использование доходного подхода не считается определяющим. Тем не менее его надо использовать для более правильного определения стоимости .

В доходном подходе при оценке недвижимости применяются такие методы оценки как метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых

-

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://studservis.ru/gotovye-raboty/otvety-na-bilety/18109>