Куряева А.Р. зэкп-1-16

Оценка бизнеса использует следующие основные подходы к оценке бизнеса - затратный, доходный и сравнительный. Все подходы к оценке бизнеса предполагают применение специфических методов и примеров, а также требует соблюдения своих условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы (сравнительный, рыночный подход), либо её прошлые достижения (затратный подход), либо её будущие результаты, т.е. ожидаемые в будущем доходы (доходный подход). В связи с этим результат, полученный на основе обобщения всех трёх подходов оценки бизнеса, является наиболее обоснованным и объективным.

В практике операций с оценкой бизнеса встречаются самые различные ситуации. При этом каждому классу ситуаций соответствуют свои, адекватные только ему подходы к оценке бизнеса и методы. Для правильного выбора методов предварительно классифицируют ситуации оценки с использованием и т.д. При этом если на рынке, обращаются десятки или сотни объектов, целесообразно применение сравнительного метода. Для оценки сложных и уникальных объектов предпочтительнее затратный метод.

Доходные предприятия, как правило, оцениваются на основе их коммерческого потенциала (например, бензозаправочная станция, торговый центр или мотель). Объем продаж бензина, количество постояльцев в гостинице являются источниками дохода, который после сравнения со стоимостью операционных расходов позволяет определить доходность данного предприятия. Такой подход к оценке называется доходным. Доходный метод основывается на капитализации или дисконтировании прибыли, которая будет получена в случае сдачи в аренду. Результат оценки по данному методу включает в себя стоимость здания, и стоимость земельного участка.

Если предприятие (бизнес) не продаётся и не покупается и не существует развитого рынка данного бизнеса, когда соображения дохода не является основной для инвестиций (больницы, правительственные здания), оценка может производиться на основе определения стоимости строительства с учётом амортизации и возмещения износа, т.е. затратным подходом.

В том случае, когда существует рынок бизнеса, подобный оцениваемому рынку, можно использовать для определения рыночной стоимости сравнительный, или рыночный, метод, базирующийся на выборе сопоставимых объектов, уже проданных на данном рынке.