

image not found or type unknown



Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Итак, что же это значит и какие методы используются?

Самым предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов с целью получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение. Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода. Для определения удельного веса для каждого результата применения каждого подхода необходимо проведение количественного и качественного анализа, учитывающего следующие факторы: цель оценки и предположительное использование ее результатов; определяемый вид стоимости; вид прав собственности; количество и качество данных, использованных в расчетах; уровень контроля рассматриваемой доли собственности; уровень ликвидности оцениваемой недвижимости.

Согласование результатов оценки – это определение окончательной стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Метод «согласования по критериям». Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов: строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше); определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов; по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах; расчетные веса подходов округляются с точностью до десятых

В международной практике общим подходом к определению оценки предприятия (фирмы) является оценка его акционерного и заемного капитала на основе рыночной цены акций и (или) облигаций оцениваемой фирмы, определяемой котировкой этих ценных бумаг на рынке. Исходя из этого, в самом общем виде формула определения цены фирмы выглядит следующим образом: $P_f = P_a * N_a + P_{об} * N_{об}$, где P_f – цена фирмы P_a – рыночная цена акции; N_a – количество акций; $P_{об}$ – рыночная цена облигации; $N_{об}$ – количество облигаций.

Однако оценки фирмы используются аналитические методы расчета стоимости фирмы. Эти аналитические методы позволяют дать реальную оценку бизнеса на базе проведения достаточно глубокого анализа всех активов, собственных и заемных средств предприятия, его обязательств и прогноза его потенциала.

Метод чистой балансовой стоимости. Оценка по методу чистой балансовой стоимости – наиболее простой метод оценки активов компании. Чтобы получить чистую балансовую стоимость активов, из значения валюты баланса вычитают все краткосрочные и долгосрочные обязательства фирмы. В итоге определяется стоимость собственного капитала компании, т.е. значение чистой балансовой стоимости активов.

Метод скорректированной балансовой стоимости. Метод скорректированной балансовой стоимости – это более усовершенствованный метод оценки фирмы, базирующийся на подходе с точки зрения активов. Он включает в себя результат переоценки, который корректирует остаточную стоимость активов на фактор инфляции. При определении стоимости фирмы производится переоценка ее активов с введением полученного результата этой переоценки в баланс: со стороны активов – сумма переоценки, со стороны пассивов – резерв переоценки. Таким образом определяется чистая скорректированная балансовая стоимость, которая по сути является суммой собственного (акционерного) капитала компании и резерва переоценки.

Метод оценки чистой рыночной стоимости материальных активов. Для определения рыночной оценки материальных активов необходимо использовать хорошо составленный, достоверный и скорректированный баланс, который отразит экономическую стоимость материальных активов и пассивов фирмы.

Метод стоимости замещения. Метод стоимости замещения оценивает фирму исходя из затрат на полное замещение ее активов, сохраняя при этом и её хозяйственный профиль. Этот метод также ориентирован только на оценку материальных активов и приемлем для капиталоемких предприятий.

Метод восстановительной стоимости. Метод восстановительной стоимости является и чем-то схожим с методом стоимости замещения. Исходя из этого метода рассчитываются все затраты, необходимые для создания точной копии оцениваемой фирмы.

Метод капитализации избыточного дохода. Особенно часто используется за рубежом налоговыми службами. Кроме того, этот метод позволяет определить стоимость нематериальных активов. Используя этот метод, можно определить не только стоимость всех нематериальных активов, но и стоимость какого-либо одного нематериального актива, например, фирменной марки.

Метод дисконтирования денежного потока наиболее широко применяется в рамках доходного подхода. Этот метод позволяет более реально оценить будущий потенциал предприятия. В качестве дисконтируемого дохода используется либо чистый доход, либо денежный поток.

Метод сравнимых продаж является более трудоемким. Он заключается в анализе рыночных цен контрольных пакетов акций компаний-аналогов.

Метод мультипликаторов. Этот метод целесообразно использовать для оценки закрытых компаний, акции которых не котируются на бирже. Для них используют данные о прибылях и ценах на акции аналогичных компаний, чьи акции котируются на фондовом рынке. Для получения достоверного результата прежде всего производят тщательный финансовый анализ акционерных компаний-аналогов.