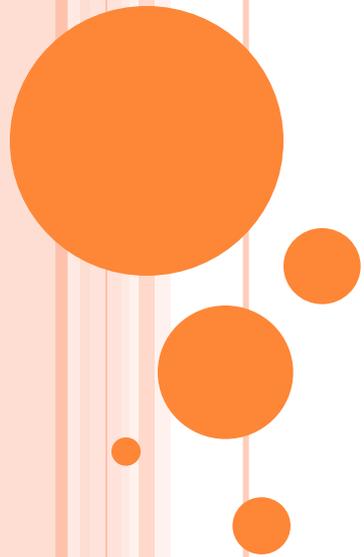


ЛЕКЦИЯ 1.

«ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»



СОДЕРЖАНИЕ

1. Необходимость, объекты и цели оценки имущества предприятия (бизнеса). Организация оценочной деятельности.
2. Виды стоимости, используемые при оценке бизнеса.
3. Основные принципы оценки бизнеса.



1. НЕОБХОДИМОСТЬ, ОБЪЕКТЫ И ЦЕЛИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА).

ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

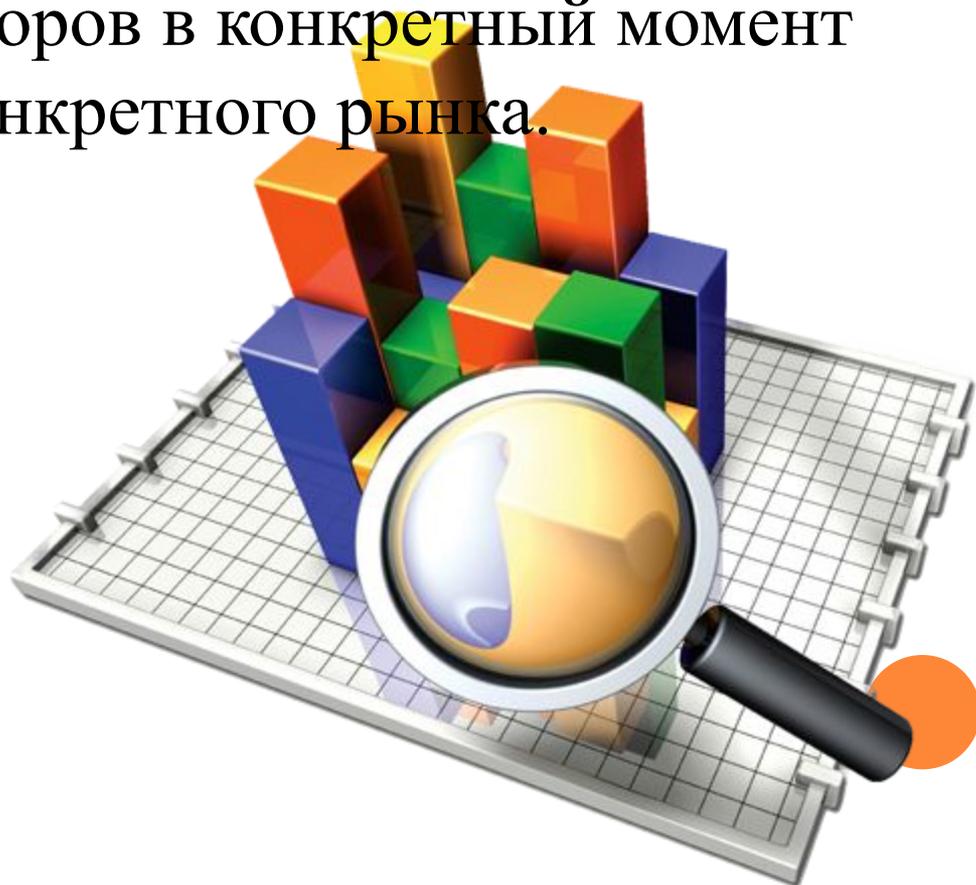
Развитие рыночной экономики в России привело

- к многообразию форм собственности и возрождению собственника,
- к увеличению количества объектов собственности в хозяйственном обороте,
- к появлению возможности реализации прав собственника

Все это вызывает необходимость определения стоимости собственности.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Оценка стоимости бизнеса - целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.



Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - это процесс, то есть для получения результата эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, характеристик объекта и выбранных методов.



ВМЕСТЕ С ТЕМ, МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ ОБЩИЕ ДЛЯ ВСЕХ СЛУЧАЕВ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ:

1. определение цели оценки,
2. выбор вида стоимости, подлежащего расчету;
3. сбор и обработка необходимой информации;
4. обоснование методов оценки стоимости;
5. расчет величины стоимости объекта, внесение поправок;
6. выведение итоговой величины, проверка и согласование полученных результатов.





Обязательное требование и
одновременно отличительная
черта рыночной оценки
стоимости – **привязка к
конкретной дате!!!**



Принципиальное значение имеет тот факт, что качественная рыночная оценка не ограничивается учетом лишь одних затрат, она обязательно принимает во внимание

- ▣ **экономический имидж** - положение предприятия на рынке,
- ▣ **фактор времени,**
- ▣ **риски,**
- ▣ **уровень конкуренции.**

Оценщик подходит к определению стоимости с позиций экономической концепции фирмы.

Данная концепция в противовес бухгалтерской модели позволяет определить ее рыночную ценность, которая учитывает такие факторы как *время, риск, неосязаемые активы, внешнюю конкурентную среду и внутренние особенности оцениваемого объекта.*



ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ПРЕДПОЛАГАЕТ НАЛИЧИЕ



**Оцениваемого
объекта**

**Субъектов
оценки**

Субъекты оценочной деятельности - физические и юридические лица, а также органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков, то есть все те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует и контролирует, а также является потребителем оценочных услуг.

К СУБЪЕКТАМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

МОЖНО ОТНЕСТИ:

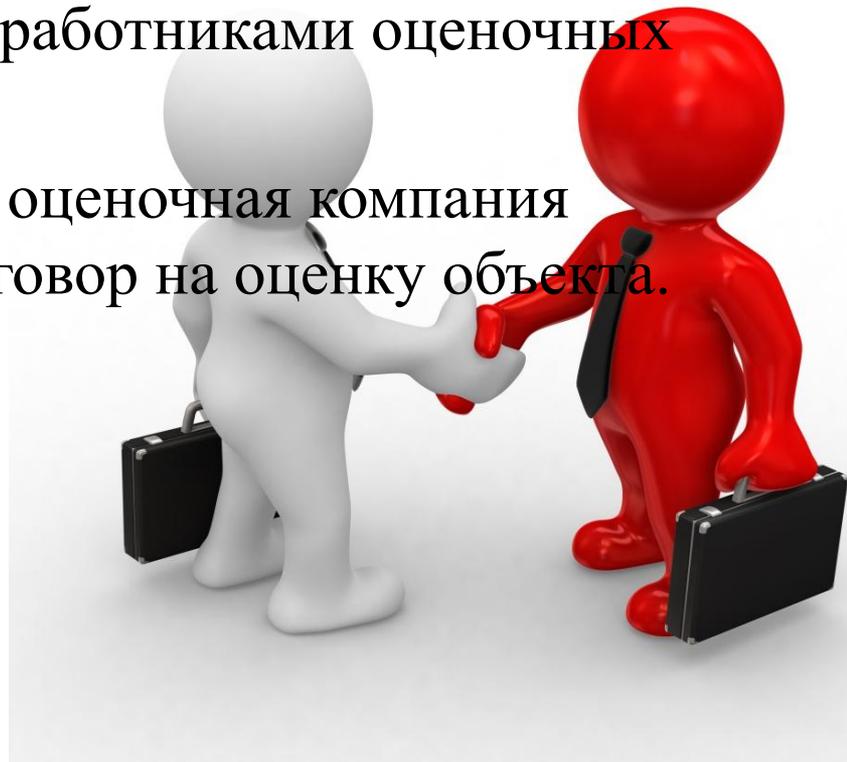
- органы исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;
- оценщиков, являющихся индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами;
- профессиональные объединения оценщиков;
- заказчиков оценщиков — юридических и физических лиц, по инициативе которых на основании заключенного между ними и оценщиком в письменной форме договора проводится оценка того или иного объекта;
- потребителей оценочных услуг — юридических или физических лиц.



Действующим сегодня законом «Об оценочной деятельности в РФ» регулируются взаимоотношения *только между непосредственными участниками процесса оценки — теми, кто оценивает и теми, кто заказывает оценку.*

Оценивать объекты могут **физические лица** — оценщики, которые являются либо индивидуальными предпринимателями, либо работниками оценочных компаний.

В последнем случае, именно оценочная компания заключает с заказчиком договор на оценку объекта.



В Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

в ст. 4 субъектами оценочной деятельности признаются с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой — потребители их услуг (заказчики).



В СООТВЕТСТВИИ СО СТАТЬЕЙ 5 ЗАКОНА К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т. ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работа, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.



В зависимости от объекта оценки, учитывая особенности методики и технологии, ***можно выделить несколько направлений специализации или видов оценочных работ***, например,

- ❖ оценка станков, машин, оборудования, транспортных средств;
- ❖ оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
- ❖ оценка недвижимости и земли, оценка предприятия (бизнеса).



Особое место среди объектов оценки занимает бизнес (предприятие, организация, компания).

При оценке бизнеса объектом выступает деятельность направленная на получение прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.

Бизнес (предприятие) обладает всеми признаками товара и может быть объектом купли-продажи.



*Стороны, заинтересованные в проведении оценочных работ, стремясь реализовать свои экономические интересы, определяют **цели** оценки.*

Оценку бизнеса проводят в целях:

- ❖ повышения эффективности текущего управления предприятием, фирмой;
- ❖ купли-продажи акций, облигаций предприятий на фондовом рынке;
- ❖ принятия обоснованного инвестиционного решения;
- ❖ купли-продажи предприятия его владельцем целиком или по частям.
- ❖ установления доли совладельцев в случае подписания или расторжения договора, или в случае смерти одного из партнеров;
- ❖ реструктуризации предприятия;
- ❖ разработки плана развития предприятия;
- ❖ определения кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании;
- ❖ страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости активов в преддверии потерь;
- ❖ налогообложения;
- ❖ принятия обоснованных управленческих решений.
- ❖ осуществления инвестиционного проекта развития бизнеса.



Если же объектом сделки является какой-либо элемент имущества предприятия, а также, если определяется налог на имущество и т. п., то **отдельно оценивается необходимый объект**, например, недвижимость, машины и оборудование, нематериальные активы.



ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ ПРОВОДИТСЯ В СЛЕДУЮЩИХ СЛУЧАЯХ:

- ❖ продажа какой-то части недвижимости, например, чтобы избавиться от неиспользуемых земельных участков, зданий, сооружений; расплатиться с кредиторами; расплатиться с партнерами при нанесении им ущерба согласно решению суда и т. д.;
- ❖ получение кредита под залог части недвижимости;
- ❖ страхование недвижимого имущества и определение в связи с этим стоимости страхуемого имущества;
- ❖ передача недвижимости в аренду;
- ❖ определение налоговой базы для исчисления налога на имущество;
- ❖ оформления части недвижимости в качестве вклада в уставной капитал другого создаваемого предприятия;
- ❖ оценка при разработке бизнес-плана по реализации какого-либо инвестиционного проекта;
- ❖ оценка недвижимого имущества как промежуточный этап в общей оценке стоимости предприятия при использовании затратного подхода.

Кроме ситуаций, в которых оценка является реализацией права государства, субъектов РФ, муниципальных образований или физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки, есть случаи, требующие обязательной оценки.



Обязательность проведения оценки прописана в Федеральном законе об оценочной деятельности в Российской Федерации (ст. 8).



К таким случаям согласно Закону относятся сделки с объектами оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

2. ВИДЫ СТОИМОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

В зависимости от цели проводимой оценки и от количества и подбора учитываемых факторов оценщик рассчитывает

- *либо рыночную стоимость,*
- *либо вид стоимости, отличный от рыночной.*

В стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности Российской Федерации, определено **10 видов стоимости.**



10 ВИДОВ СТОИМОСТИ

1. рыночная стоимость;
2. стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
3. стоимость замещения объекта оценки;
4. стоимость воспроизведения объекта оценки;
5. стоимость объекта оценки при существующем использовании;
6. инвестиционная стоимость;
7. стоимость объекта для целей налогообложения;
8. ликвидационная стоимость;
9. утилизационная стоимость;
10. специальная стоимость.



Кроме того в международной практике оценки применяются и другие виды стоимости. Рассчитываемые оценщиком виды стоимости можно классифицировать по различным критериям.



I. По степени рыночности различают **рыночную** стоимость и **нормативно-рассчитанную** стоимость.

Под рыночной стоимостью в Международных Стандартах Оценки понимается расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга.

При этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.



Рыночная стоимость рассчитывается исходя из текущей ситуации на рынке на конкретную дату, поэтому при изменении рыночных условий она будет меняться.



Важным условием определения рыночной стоимости является также то, что на покупателя и продавца не оказывается внешнего давления, и обе стороны достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества.



В некоторых случаях рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной.

Например, это может быть в случае оценки устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка, или в случае оценки экологически неблагоприятных объектов.



Вторым видом частично рыночной стоимости является нормативная стоимость.

Нормативная или нормативно-рассчитываемая стоимость — это стоимость объекта собственности, рассчитываемая на основе методик и нормативов, утвержденных соответствующими органами.

При этом применяются единые шкалы нормативов.

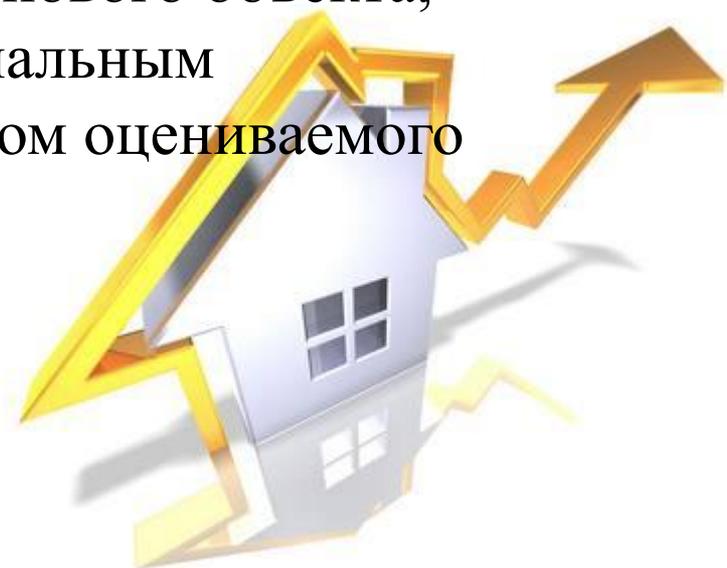
Как правило, нормативно-рассчитанная стоимость не совпадает с величиной рыночной стоимости, однако нормативы периодически обновляются в соответствии с базой рыночной стоимости.



II. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ, ОТ
УЧИТЫВАЕМЫХ ФАКТОРОВ СТОИМОСТИ РАЗЛИЧАЮТ
СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ И **СТОИМОСТЬ**
ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТА.

Стоимость замещения — это сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

При этом предполагается создание нового объекта, являющегося по своим функциональным характеристикам близким аналогом оцениваемого объекта.



Стоимость воспроизводства — это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, идентичного объекту оценки.

С применением идентичных материалов и технологий.
С учетом износа объекта оценки.

В отличие от предыдущего вида стоимости имеется создание точной копии оцениваемого объекта, **но по иным действующим ценам.**

Данная стоимость более точно характеризует современную стоимость объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным по причине изменения технологии, материалов и т. п.



**III. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО СОСТОЯНИЯ
ОБЪЕКТА ПОСЛЕ ОЦЕНКИ РАЗЛИЧАЮТ **СТОИМОСТЬ ПРИ
СУЩЕСТВУЮЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ** И **ЛИКВИДАЦИОННУЮ
СТОИМОСТЬ**.**

**Стоимость объекта оценки при существующем
использовании** — это стоимость, определяемая
исходя из существующих условий и целей его
использования.

При этом предполагается, что объект останется
действующим и продолжит функционировать в
неизменной среде, и организационно-правовой
форме.



Ликвидационная стоимость — это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Данный вид стоимости определяется, например, при ликвидации объекта вследствие банкротства и открытой распродаже на аукционе.



IV. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОНКРЕТНЫХ ЦЕЛЕЙ И СИТУАЦИЙ РАЗЛИЧАЮТ **ИНВЕСТИЦИОННУЮ СТОИМОСТЬ**, **СТОИМОСТЬ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**, **УТИЛИЗАЦИОННУЮ СТОИМОСТЬ**, **СПЕЦИАЛЬНУЮ СТОИМОСТЬ**.

Инвестиционная стоимость — это стоимость объекта, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

В отличие от рыночной инвестиционная стоимость более конкретна и связана с определенным проектом и его инвестором.

К оценке инвестиционной стоимости обращаются при осуществлении реорганизационных мероприятий и обосновании инвестиционных проектов.

В отличие от рыночной стоимости, которая определяется мотивами поведения типичного покупателя и продавца, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемых конкретным инвестором.



Существует целый ряд причин, по которым инвестиционная оценка может отличаться от рыночной.

Основными причинами, несомненно, могут быть

- ✓ различия в оценке будущей прибыльности;
- ✓ различия в представлениях о степени риска;
- ✓ разная налоговая ситуация; сочетаемость с другими объектами, принадлежащими владельцу или контролируемым им.



Стоимость для целей налогообложения —
стоимость объекта оценки, определяемая для
исчисления налоговой базы и рассчитываемая в
соответствии с положениями нормативных
правовых актов (в том числе инвентаризационная
стоимость).



Утилизационная стоимость — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объектов оценки.

Утилизируемые материальные активы — это активы, которые достигли предельного состояния вследствие полного износа или чрезвычайного события и потеряли свою первоначальную полезность.

Тесно связана с утилизационной стоимостью **скраповая стоимость**, представляющая собой вторичную стоимость массы материалов, из которых состоит оцениваемый объект.



Специальная стоимость объекта оценки — стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

Например, специальной стоимостью является страховая, таможенная и т. п.



При оценке стоимости предприятия можно использовать и такое понятие как *эффективная стоимость*.

Эффективная стоимость — стоимость активов, равная большей из двух величин — инвестиционной стоимости активов для данного владельца и стоимости их реализации.



Любой вид стоимости, рассчитанный оценщиком, является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретного объекта собственности в данный момент в соответствии с выбранной целью.

Экономическое понятие стоимости выражает реальный взгляд на выгоду, которую имеет собственник данного объекта или покупатель на момент оценки.

Основой стоимости любого объекта собственности, в т. ч. бизнеса, является его **полезность**.



Любой вид стоимости, рассчитанный оценщиком, является оценкой ценностей конкретного объекта собственности в данный момент в соответствии с выбранной целью.

Выбор того или иного вида стоимости определяется целью оценки. Данная зависимость представлена в таблице 1.



Таблица 1 - Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки

Цель оценки	Виды стоимости
Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую цену.	Рыночная стоимость.
Определение целесообразности инвестиций.	Инвестиционная стоимость.
Обеспечение заявки на получение ссуды.	Залоговая стоимость.
Определение налогооблагаемой базы.	Рыночная стоимость или иная стоимость, признаваемая налоговым законодательством.
Определение суммы покрытия по страховому договору или обеспечение требований в связи с потерей или повреждением застрахованных активов.	Страховая стоимость.
Возможная ликвидация (частичная или полная) действующего предприятия.	Ликвидационная стоимость.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

Логика поведения субъектов рыночных отношений отражают принципы оценки.

Можно выделить три группы принципов оценки:

1. основанные на представлениях собственника;
2. связанные с эксплуатацией собственности;
3. обусловленные действием рыночной среды.



Первая группа принципов:

- 1. принцип полезности,*
- 2. принцип замещения,*
- 3. принцип ожидания или предвидения.*

Ключевым критерием стоимости любого объекта собственности является его **полезность**. Бизнес обладает стоимостью только в том случае, когда может быть полезен реальному потенциальному собственнику.

Полезность бизнеса — это его способность приносить доход в данном месте и в течение данного периода времени. Чем больше полезность, тем выше величина оценочной стоимости.



1. **Принцип полезности** заключается в том, что чем больше предприятие способно удовлетворять потребность собственника, тем выше его стоимость.

С точки зрения любого пользователя оценочная стоимость предприятия не должна быть выше минимальной цены на аналогичное предприятие с такой же полезностью.

Кроме того, за объект не разумно платить больше, чем может стоить создание нового объекта с аналогичной полезностью в приемлемые сроки.



И еще один аспект применения принципа полезности: **если инвестор анализирует поток дохода, то максимальная цена будет определяться посредством изучения других потоков доходов с аналогичным уровнем риска и качества.**

Кроме того, покупатель не всегда ограничен бизнесом одного и того же типа.

2. Таким образом, можно выделить еще один методологический принцип оценки стоимости предприятия — это **принцип замещения**. Он определяется следующим образом: максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.



3. Из принципа полезности вытекает еще один принцип оценки — **принцип ожидания или предвидения.**

Конечно, прошлое и настоящее бизнеса являются важным, однако его экономическую оценку определяет будущее. Прошлое и настоящее состояние бизнеса являются лишь исходной основой, ключом к пониманию будущего поведения.

Полезность любого бизнеса, предприятия определяется тем, во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды (доходы). При этом очень важна величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока дохода.

Принцип ожидания можно определить как определение текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием.



Вторая группа принципов

- 1. принцип вклада,*
- 2. принцип остаточной продуктивности,*
- 3. принцип предельной производительности,*
- 4. принцип сбалансированности (пропорциональности).*

Вторая группа принципов оценки обусловлена эксплуатацией собственности и связана с представлением производителей.

Доходность любой экономической деятельности определяется четырьмя факторами производства: землей, рабочей силой, капиталом и управлением.

Доходность бизнеса — это результат действия всех четырех факторов, поэтому стоимость предприятия как системы определяется на основе оценки дохода.

1. Для оценки предприятия необходимо знать вклад каждого фактора в формирование дохода предприятия. Отсюда следует еще один принцип оценки — **принцип вклада**.

Он сводится к следующему: включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.



Каждый фактор должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью.

Поскольку земля физически недвижима, факторы рабочей силы, капитала и управления должны быть привлечены к ней.

Это означает, что сначала должна быть произведена компенсация за эти факторы, и остаточная сумма денег идет в оплату пользования земельным участком ее собственнику.



2. Остаточная продуктивность может быть результатом того, что земля позволяет пользователю извлекать максимальные доходы или до предела уменьшать затраты. Например, предприятие будет оценено выше, если земельный участок будет обеспечивать более высокий доход, или если его положение позволяет минимизировать затраты.

Остаточная продуктивность земельного участка определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на менеджмент, рабочую силу и эксплуатацию капитала.

Это принцип остаточной продуктивности.



3. Изменение того или иного фактора производства может увеличивать или уменьшать стоимость объекта.

Из этого важного положения экономической теории вытекает еще один принцип оценки бизнеса, содержание которого можно свести к следующему: по мере добавления ресурсов к основным факторам производства, чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача, хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.

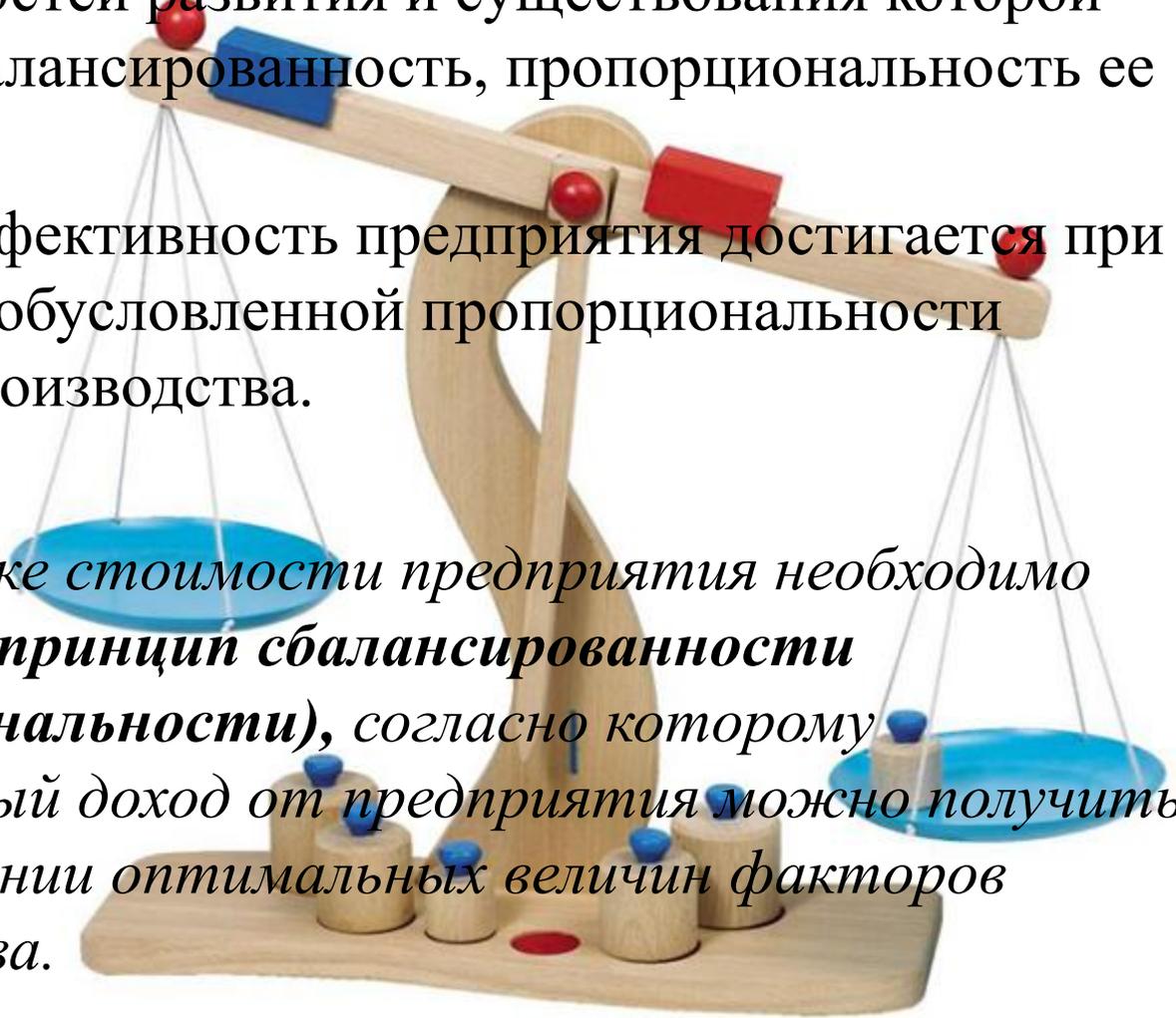
Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

Этот принцип базируется на теории предельного дохода и называется **принципом предельной производительности.**

4. Предприятие является системой, одной из закономерностей развития и существования которой является сбалансированность, пропорциональность ее элементов.

Наибольшая эффективность предприятия достигается при объективно обусловленной пропорциональности факторов производства.

Итак, при оценке стоимости предприятия необходимо учитывать принцип сбалансированности (пропорциональности), согласно которому максимальный доход от предприятия можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.



Третья группа принципов

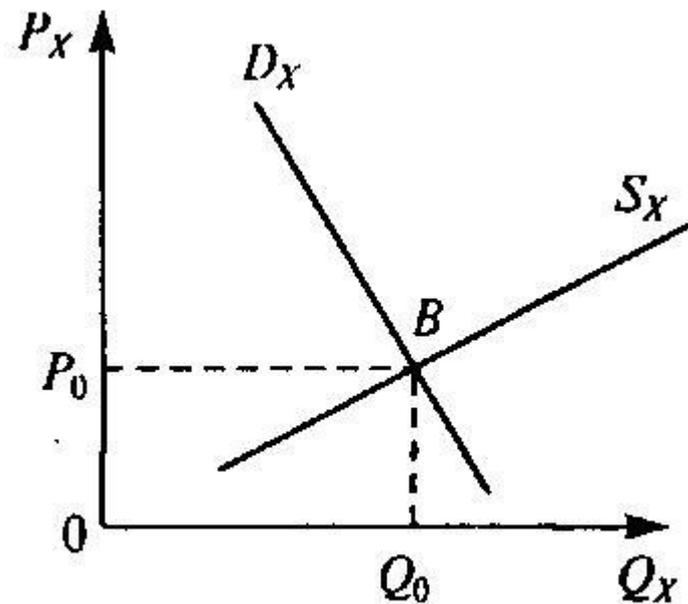
- 1. принцип соответствия,*
- 2. принципы регрессии и прогрессии,*
- 3. принцип конкуренции,*
- 4. принцип зависимости от внешней среды,*
- 5. принцип изменения стоимости,*
- 6. принцип экономического разделения,*
- 7. принцип наилучшего и наиболее эффективного использования)*

Данная группа напрямую обусловлена действием рыночной среды.



1. Ведущим фактором, влияющим на ценообразование в рыночной экономике, является соотношение спроса и предложения. Если спрос и предложение находятся в равновесии, то цены остаются стабильными и могут совпадать со стоимостью, особенно в условиях совершенного рынка.

С действием такой закономерности связан **принцип соответствия**, согласно которому предприятия, которые не соответствуют требованиям рынка по оснащённости производства, технологии, уровню доходности и т. д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.



Равновесие спроса и предложения

2. С принципом соответствия связаны **принципы регрессии и прогрессии.**

Регрессия имеет место, когда предприятие характеризуется излишними применительно к данным рыночным условиям улучшениями. *Рыночная цена такого предприятия вероятно не будет отражать его реальную стоимость и будет ниже реальных затрат на его формирование.*

Прогрессия имеет место, когда в результате функционирования соседних объектов, например, объектов, обеспечивающих улучшенную инфраструктуру, *рыночная цена данного предприятия, скорее всего, окажется выше его стоимости.*

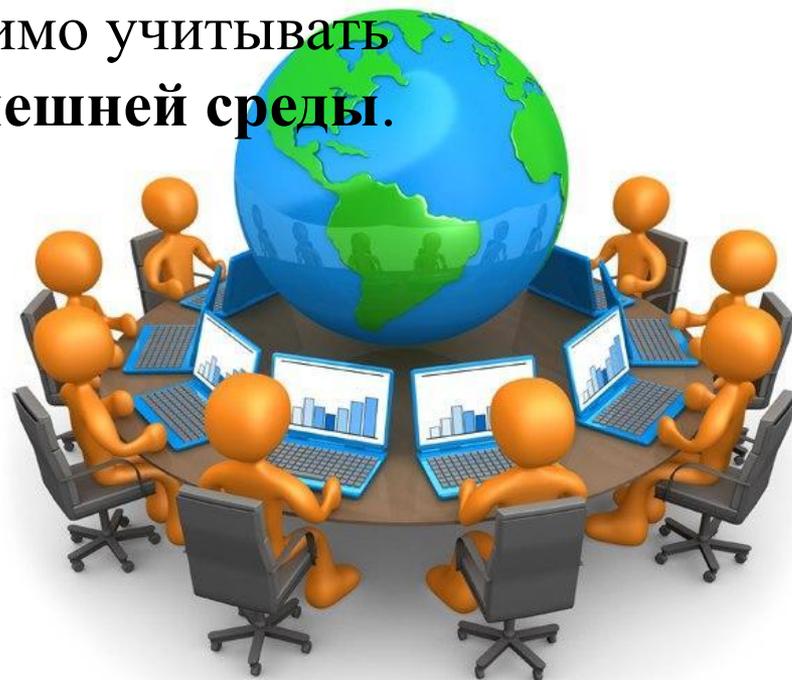


3. Содержание **принципа конкуренции** сводится к следующему: если ожидается обострение конкурентной борьбы, то при прогнозировании будущих прибылей данный фактор можно учесть либо за счет прямого уменьшения потока доходов, либо путем увеличения фактора риска, что опять же снизит текущую стоимость будущих доходов.



4. Стоимость бизнеса определяется не только внутренними факторами, но, во многом, — внешними.

Стоимость предприятия, стоимость его имущества в значительной мере зависит от состояния внешней среды, степени политической и экономической стабильности в стране. Отсюда следует, что при оценке предприятия необходимо учитывать **принцип зависимости от внешней среды.**



5. Изменение политических, экономических и социальных сил влияет на конъюнктуру рынка и уровень цен. Вследствие этого стоимость предприятия изменяется.

Следовательно, оценка стоимости предприятия должна проводиться на определенную дату.

В этом заключается суть **принципа изменения стоимости**. *Из этого принципа следует, что для того, чтобы рассмотреть возможные способы использования данного предприятия, необходимо исходить из условий рыночной среды.*

Спрос на рынке, возможности развития бизнеса, местоположение и другие факторы определяют альтернативные способы использования данного предприятия.



6. При рассмотрении альтернатив развития может возникнуть вопрос об экономическом разделении имущественных прав на собственность, если таковое позволит увеличить общую стоимость.

Экономическое разделение имеет место, если права на объект можно разделить на два или более имущественных интереса, в результате чего общая стоимость объекта возрастает.

Принцип экономического разделения гласит, что имущественные права следует разделить и соединить таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.



7. Результатом анализа вариантов использования собственности является определение наилучшего и наиболее эффективного ее использования, иначе говоря, определение направления использования собственности предприятия, которое юридически, технически осуществимо и которое обеспечивает собственнику максимальную стоимость оцениваемого имущества.

В этом заключается **принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Данный принцип применяется, если оценка проводится в целях реструктурирования.

Если же целью оценки является определение стоимости действующего предприятия без учета возможных изменений, то данный принцип не применяется.

