«Оценка недвижимости»

Специальности: №08050265 Экономика и управление на предприятии, №08050062 Менеджмент организации

Институт права и управления, кафедра Менеджмента Слугин Олег Владимирович

### Тема 5 «Затратный подход к оценке недвижимости»



#### СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Ключевые понятия
- 2. Учебный материал
- 3. Вопросы для самопроверки
- 4. Рекомендуемая литература



#### КЛЮЧЕВЫЕ ПОНЯТИЯ

- Чистые активы
- Недвижимое имущество
- Движимое имущество
- Нематериальные активы
- Гудвилл
- Товарно-материальные запасы
- Дебиторская задолженность
- Краткосрочные обязательства
- Долгосрочные обязательства
- Собственный капитал



Затратный подход к оценке бизнеса

Метод стоимости чистых активов

Метод ликвидационной стоимости



#### Метод стоимости чистых активов:

Стоимость предприятия

Собственный капитал

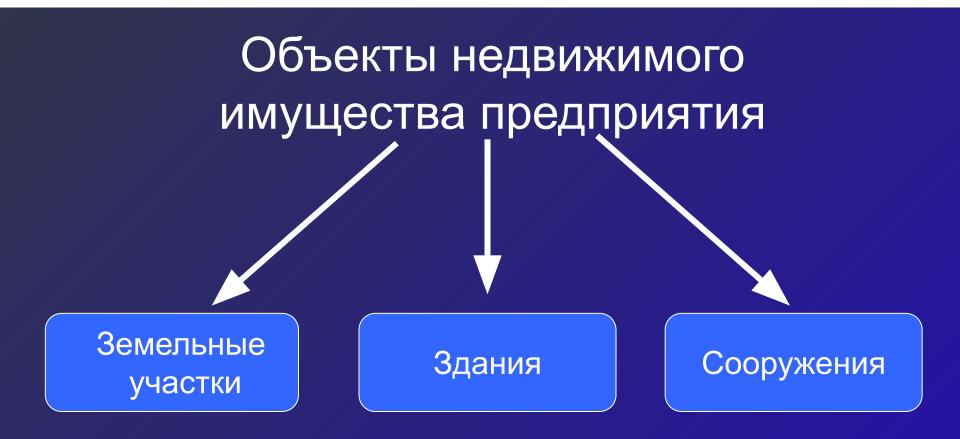
Активы - Обязательства



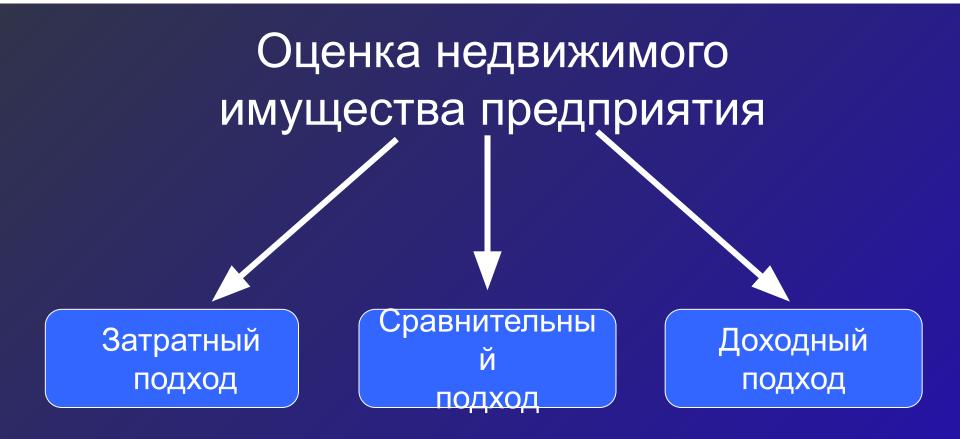
### Этапы расчета стоимости предприятия методом стоимости чистых активов:

- 1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
- 2. Определение рыночной стоимости машин, оборудования, транспорта
- 3. Определение рыночной стоимости нематериальных активов
- 4. Определение рыночной стоимости финансовых вложений долгосрочных и краткосрочных
- 5. Оценка товарно-материальных запасов
- 6. Оценка дебиторской задолженности
- 7. Оценка расходов будущих периодов
- 8. Оценка величины обязательств предприятия
- 9. Расчет стоимости собственного капитала предприятия











## Оценка рыночной стоимости машин, оборудования, транспорта

#### Особенности оцениваемого имущества:

- Не связаны жестко с землей (месторасположением)
- Могут быть перемещены без причинения ущерба назначению
- Могут быть как функционально самостоятельными, так и образовывать технологические комплексы

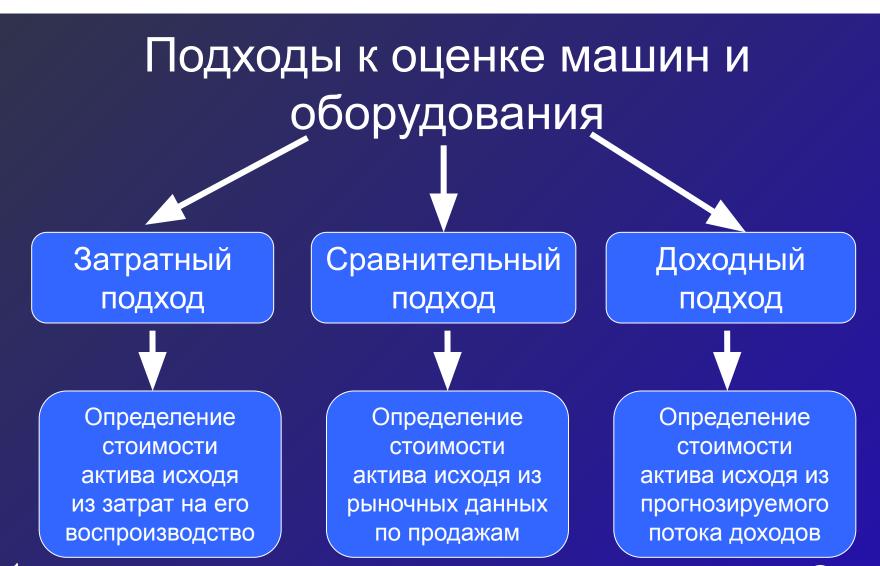


## Оценка рыночной стоимости машин, оборудования, транспорта

В зависимости от целей и мотивов объектом оценки могут быть:

- Одна отдельно взятая машина
- Множество условно независимых друг от друга единиц машин и оборудования
- Производственно-технологические комплексы (системы)







## Оценка рыночной стоимости машин, оборудования, транспорта

Основные параметры, влияющие на стоимость:

- Функциональные показатели
- Эксплуатационные показатели
- Конструктивные показатели
- Показатели экономичности
- Эстетические показатели
- Показатели эргономичности



### Оценка стоимости нематериальных активов

#### Основные признаки:

- Не имеют материально-вещественной формы
- Способны приносить доход
- Используются в течение длительного периода (свыше одного года)



### Оценка стоимости нематериальных активов

Виды нематериальных активов:

- Интеллектуальная собственность
- Имущественные права
- Отложенные (отсроченные) расходы
- <mark>-</mark> Гудвилл



### Оценка стоимости нематериальных активов

Объекты интеллектуальной собственности:

- Права на объекты промышленной собственности
- Права на секреты производства (ноухау)
- Права на объекты авторского права и смежных прав



### Оценка стоимости нематериальных активов

Отложенные (отсроченные) расходы:

издержки, представленные в виде организационных расходов в момент создания предприятия



### Оценка стоимости нематериальных активов

#### Гудвилл (деловая репутация компании):

- присутствует только при наличии избыточной прибыли
- не может быть отделен от действующего предприятия, т.е. не может быть продан отдельно от него



#### Оценка стоимости нематериальных активов

#### Доходный подход к оценке

- Метод избыточных прибылей
- Метод дисконтированных денежных ПОТОКОВ
- Метод освобождения от роялти 3.
- Метод преимущества в прибылях



### Оценка стоимости нематериальных активов

Затратный подход к оценке

- 1. Метод стоимости создания
- 2. Метод выигрыша в себестоимости



### Оценка стоимости нематериальных активов

Сравнительный подход к оценке

Метод сравнения продаж



## Оценка стоимости финансовых вложений:

- 1. Оценка стоимости акций
- 2. Оценка стоимости облигаций
- 3. Оценка стоимости вкладов в уставные капиталы других организаций
- 4. Оценка займов, предоставленных другим организациям



## Оценка стоимости производственных запасов:

- производственные запасы
  оцениваются по текущим рыночным
  ценам с учетом затрат на
  транспортировку и складирование
- устаревшие запасы списываются



## Оценка расходов будущих периодов :

- оцениваются по номинальной стоимости, если еще существует связанная с ними выгода
- если выгода отсутствует, расходы будущих периодов списываются



## Оценка дебиторской задолженности:

- безнадежная задолженность списывается
- та задолженность, которую предприятие еще надеется получить дисконтируется с учетом времени выплат



Оценка денежных средств:

**Денежные средства переоценке не** подлежат



## Рыночная стоимости активов предприятия:

Недвижимость

+

Машины, оборудование, транспорт

+

Нематериальные активы

+

Финансовые вложения

+

Товарно-материальные ценности

+

Дебиторская задолженность

H

Расходы будущих периодов

+

Денежные средства



# Оценка величины обязательств предприятия:

Обязательства

Долгосрочные обязательства

+

Краткосрочные обязательства



#### Стоимость предприятия

Собственный капитал

Активы - Обязательства



#### ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ

- 1. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке бизнеса? Основные положения.
- 2. Область применения метода стоимости чистых активов при оценке бизнеса?
- 3. Какие существуют ограничения для применения метода стоимости чистых активов при оценке бизнеса?
- 4. Какова последовательность проведения расчета стоимости бизнеса при применении метода стоимости чистых активов?
- 5. Какие методы применяются для оценки машин и оборудования?
- 6. Какие виды нематериальных активов рассматриваются при оценке бизнеса?
- 7. Как определяется рыночная стоимость «Гудвилла»?
- 8. Как определяется рыночная стоимость долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений?
- 9. По какой причине необходимо определять текущую стоимость дебиторской задолженности предприятия?
- 10. Что включает в себя текущая стоимости обязательств предприятия?
- 11. Как производится оценка стоимости собственного капитала предприятия?.



#### РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М.: 00 "Российское общество оценщиков", 2007.
- 2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник 2-е изд., перераб. и доп. М. 2007
- 3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007.
- 4. Оценка недвижимости : учебное пособие для студ. вузов, обуч. по спец. экономики и управления (060000). / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. 2-е изд., перераб. и доп. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2006.

#### Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности, а также с учетом требований настоящего Заявления.

Презентация является собственностью авторов. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.

