

«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

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Объекты недвижимого имущества предприятия



Оценка недвижимого имущества 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)

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Подходы к оценке машин и оборудования



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
- Гудвилл

Оценка стоимости нематериальных активов

Объекты интеллектуальной собственности:

- Права на объекты промышленной собственности
- Права на секреты производства (ноу-хау)
- 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

1. Метод избыточных прибылей
2. Метод дисконтированных денежных потоков
3. Метод освобождения от роялти
4. 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
+
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.: ООО "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.