Содержание

Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы полезности, замещения, ожидания, добавочный продуктивности и земли, вклада, зависимости вклада от размера одного ресурса, баланса, экономического размера ресурсов, разделения (объединения) элементов объекта и прав собсвенности на него

Задача 1

Задача 2

Задача 3

Список использованой литературы

## Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы полезности, замещения, ожидания, добавочный продуктивности и земли, вклада, зависимости вклада от размера одного ресурса, баланса, экономического размера ресурсов, разделения (объединения) элементов объекта и прав собсвенности на него

Оценка - это определение стоимости объекта собственности в конкретных условиях рынка в определенный момент времени. Основой стоимости любого объекта собственности является его полезность [11,16].

При оценке стоимости предприятия надо учитывать то, что этот объект, будучи юридическим лицом, одновременно является и хозяйствующим субъектом, и поэтому его стоимость должна учитывать наличие определенных юридических прав.

Если оценивается только недвижимость предприятия, то необходимо четко определить ее состав: размеры и границы земельного участка (или нескольких участков), число и виды зданий (сооружений), энерго- и теплосети, подъездные железнодорожные и другие пути, различные коммуникации и т.д.

Если оцениваются только машины и оборудование, принадлежащее предприятию, то идентификация осуществляется на основе их полного перечня и рассмотрения исчерпывающих характеристик по каждой позиции в учетной ведомости. Проблемы иногда возникают по некоторым видам оборудования, которые настолько привязаны к строению или земле, что с равным правом могут быть отнесены к недвижимости.

Объект оценки должен быть четко идентифицирован, т.е. должны быть определены его содержание, функции, составные части, границы, отделяющие его от других имущественных объектов. Если объектом оценки, например, является предприятие, то необходимо конкретизировать состав его имущества, ведь структура многих промышленных предприятий очень сложная. В нее могут входить цеха, участки, обслуживающие хозяйства, специальные подразделения (испытательные станции, полигоны, лаборатории и т.д.), конторские строения, средства связи и коммуникации, которые могут располагаться на разных площадях и даже в разных регионах.

В первую очередь сюда относятся исключительные права (интеллектуальная собственность) граждан или юридических лиц на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации предприятия, его продукции, работ и услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.), если оцениваются только нематериальные активы предприятия, то их идентификация сводится к установлению полного набора имущественных прав, включенных в эти активы.

Оценочные работы имеют конечной целью расчет и обоснование рыночной стоимости имущественного комплекса на определенную дату. Стоимость предприятия подвержена влиянию инфляции. Кроме того, возможны какие-то частные, локальные события, которые могут привести к резкому изменению стоимости данного объекта. Например, прокладка новых автомобильных и других дорог вблизи предприятия вызывает, как правило, значительное повышение его стоимости. Изменение ситуации на товарном рынке, куда поступает продукция предприятия, может также серьезно повлиять на изменение стоимости активов предприятия в ту или иную сторону. В некоторых случаях оценка стоимости имущества может производиться не на одну, а на несколько дат, например, если процесс продажи имущества произойдет не единовременно, а займет какой-то период времени.

Получение дохода, воспроизводство или формирование альтернативного бизнеса, нового предприятия сопровождается определенными затратами.

Полезность и затраты в совокупности составляют ту величину, которая является основой рыночной стоимости, которую можно определить как рыночную стоимость.

Оценка бизнеса - это оценка рыночной стоимости собственного капитала предприятия или какой-либо его части (доли).

В настоящее время сложился такой взгляд, что стоимость в широком экономическом смысле есть денежное выражение ценности объекта и относящихся к нему прав собственности на конкретный момент времени. Таким образом, ценность или полезность - то свойство, которое определяет стоимость объекта. Это означает, что для оценки стоимости объекта необходимо в первую очередь оценить его полезность и проанализировать потребности всех контрагентов, хоть сколько-нибудь заинтересованных в результатах функционирования объекта.

Теория оценки как научная дисциплина тесно связана со многими другими экономическими дисциплинами. Чтобы оценить рыночную стоимость товара, необходимо проанализировать состояние рынка, его характер, емкость, сегменты и тенденции. Понятно, что при решении этой задачи невозможно обойтись без методов и положений научного маркетинга. При изучении поведения инвесторов, определении будущих доходов у владельца объекта имущества нужно привлечь методы инвестиционного анализа.

Оценщик в своей деятельности активно использует рыночную информацию о ценах, т.е. он пользуется результатами процесса ценообразования. При применении отдельных методов оценщик пытается, как бы смоделировать вероятный ценообразующий процесс.

Цель оценки формируется её заказчиком. При этом заказчиком оценки может быть владелец имущества, его потенциальный покупатель, а также третья сторона, заинтересованная в определении рыночной или специальной стоимости имущества.

Оценщик обязан составить обстоятельный отчет об оценке и обосновать перед заказчиком полученные результаты. Он должен привести и документально подтвердить свои расчеты. Поэтому при оценке ведущая роль принадлежит умению специалиста находить исходную информацию, анализировать ее и с помощью общепризнанных методов рассчитывать искомую стоимость. Таким образом, оценщик не может сослаться в отчете на интуицию и свои субъективные ощущения.

Оценка стоимости как наука базируется на ряде фундаментальных положений экономической теории и других смежных наук. Эти положения в форме неких постулатов, которые обязательно должны учитываться при оценке стоимости, называют общеэкономическими принципами оценки. Одними из первых данные принципы сформулировали американские специалисты по оценке недвижимости Дж. Фридман и Н. Ордуэй. Общеэкономические принципы оценки в их содержательном аспекте являются едиными для всех видов имущества, но в то же время применительно к машинам, оборудованию и транспортным средствам их практическая интерпретация несколько меняется в отличие, например, от недвижимости.

Оценку машин и оборудования рекомендуется осуществлять в соответствии с общепринятыми понятиями и принципами. Содержащимися, в частности, в международных и отечественном стандартах оценки. Эти принципы рассматривают интересы в приобретении и владении имуществом как товаром, при оценке которого применяются соответствующие положения экономической теории и сформулированы следующие принципы оценки:

1. Принцип спроса и предложения;

2. Принцип изменения;

3. Принцип конкуренции;

4. Принцип замещения;

5. Принцип вклада;

6. Принцип предельной полезности;

7. Принцип наиболее эффективного использования;

8. Принцип соответствия;

9. Принцип ожидания;

10. Принцип формирования стоимости под влиянием факторов производства;

Принципы оценки можно подразделить на следующие три группы:

принципы, основанные на представлениях владельца имущества;

принципы, обусловленные факторами функционирования объекта и его взаимодействия с другими объектами имущества;

принципы, связанные с рыночной средой.

Первая группа включает принципы, основанные на представле ниях владельца имущества.

Принцип полезности заключается в том, что ключевым крите-рием стоимости объекта является его полезность, т.е. способность удовлетворять какие-то потребности людей. Исследовать полезность оцениваемого объекта, - значит, определить, для кого, для каких целей и в силу каких свойств интересен данный объект, кто принципиально может быть его возможным покупателем (инвестором), как может измениться полезность объекта в перспективе и под влиянием каких причин.

Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты. На основе данного принципа построены широко распространенные в практике оценки методы сравнительного подхода, когда стоимость определяется сравнением с рыночными ценами на аналогичные объекты.

Принцип ожидания подчеркивает готовность покупателя (инвестора) вложить свои средства на приобретение или на изготовление объекта в настоящее время, ожидая получение доходов (выгод) от владения данным объектом в будущем. Данный принцип открывает возможность определить стоимость объекта на текущий момент времени на основе прогноза будущих доходов при эксплуатации объекта и приемлемой для покупателя (инвестора) норме доходности на вложенный капитал. Тем самым закладывается методологическая база для реализации доходного подхода в оценке.

Вторая группа включает принципы, обусловленные факторами функционирования объекта и его взаимодействия с другими объектами имущества.

Принцип формирования стоимости под влиянием факторов производства заключается в следующем. Оцениваемый машинный комплекс, с помощью которого производится какая-либо продукция или выполняются какие-либо работы, рассматривается как подсистема в производственной системе предприятия, доходность которой, как следует из экономической теории, определяется четырьмя факторами: землей, трудом, капиталом и менеджментом. Чистый доход - результат действия всех четырех факторов, и поэтому на основе оценки дохода определяется стоимость всей производственной системы. Для оценки стоимости машинного комплекса нужно либо установить его долю (вклад) в формирование дохода всей системы, либо применить метод остатка, т.е. искомая стоимость комплекса получается вычитанием из стоимости всей системы стоимости других активов (недвижимости, земельного участка, нематериальных активов и гудвилла).

Принцип вклада применительно к машинам и оборудованию состоит в том, что оснащение объекта дополнительными устройствами, расширяющие его функциональные возможности, не приводит к росту рыночной стоимости объекта на величину большую, чем затраты на приобретение и установку этих устройств. Вклад дополнительных устройств, в прирост стоимости объекта определяется тем, насколько повышается доходность объекта от применения этих устройств. Например, если технологическую машину оснастить роботом для автоматизации вспомогательных операций, то стоимость полученного технологического комплекса будет определяться производительностью, надежностью, экономичностью всего комплекса. Таким образом, любые добавочные элементы к машине оправданы только тогда, когда получаемый прирост стоимости машины превышает затраты на приобретение этих элементов.

Принцип сбалансированности (пропорциональности) применительно к машинам и оборудованию следует понимать так, что все объекты, входящие в машинный комплекс, должны быть согласованы между собой по пропускной способности и другим характеристикам. При несоблюдении данного принципа добавление еще одного или нескольких объектов в состав комплекса не дает адекватного роста производственной мощности, а, следовательно, и стоимости машинного комплекса.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования - наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной

Согласно этого принципа, любая машина должна оцениваться, допуская, что она применяется по прямому назначению, обеспечивается полная загрузка машины во времени и по мощности, соблюдаются правила технического обслуживания и ремонта, поддерживается нормальный режим эксплуатации, рабочий персонал имеет соответствующую квалификацию. Трудности с соблюдением данного принципа возникают тогда, когда оценивают объекты, обладающие многофункциональностью или несколькими сферами применения. Например, трактор может применяться и на строительной площадке, и на сельскохозяйственных работах, и на промышленном предприятии. Доходность трактора в каждой сфере применения разная, соответственно разной будет и оцениваемая стоимость. В качестве базовой сферы применения для оценки трактора оценщик выберет ту, в которой наиболее полно реализуются функциональные возможности этой машины.

В третью группу входят принципы, непосредственно связанные с рыночной средой.

Принцип спроса и предложения один и тот же объект разными категориями покупателей (инвесторов) оценивается по-разному. Например, комфортабельный легковой автомобиль высоко ценится в условиях города, тот же автомобиль не представляет особой ценности для сельского жителя особенно в условиях бездорожья. Если в некотором регионе имеется много промышленных предприятий, то на местном региональном рынке будет повышенный спрос на станки, пресса и другие технологические машины, соответственно и цены на это оборудование не будут низкими. В силу данного принципа обязательным элементом процедуры оценки должен быть анализ рынка, установление соответствия оцениваемого объекта запросам рынка. Из теории ценообразования известно, что на нормально функционирующем рынке цены стабильны и стремятся к равновесному уровню, при котором наступает соответствие между спросом и предложением. Равновесные цены можно назвать также согласованными, справедливыми ценами, одинаково выгодными и продавцам, и покупателям. Стоимость, рассчитываемая при оценке по этим ценам, также становится справедливой стоимостью.

Принцип учета характера конкуренции состоит в том, что товарные рынки могут существенно различаться по характеру и состоянию конкуренции и соответственно степени их монополизации. Характер конкуренции отражается на процессе ценообразования. Так, в условиях монополизированного рынка цены обычно искажены в пользу монополиста и содержат повышенную долю его прибыли. В условиях свободного конкурентного рынка происходит уравнивание доходности вложений, рентабельность продаж в ценах поддерживается примерно на стабильном уровне. Благодаря конкуренции экономическая структура цен становится стабильной и прозрачной, это открывает возможности использования затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости.

Принцип изменения (подвижности) стоимости требует учета фактора непостоянства стоимости одного и того же объекта во времени. Общеэкономическая инфляция в стране, а также сдвиги в структуре отдельных товарных рынков вызывают изменение цен и соответственно стоимости. Отсюда следует требование о том, что каждая оценка стоимости должна содержать указание о дате оценки, т.е. о том моменте календарного времени, на которое определена стоимость.

## Задача 1

Застройщик заплатил 100000 долл. за 10 га земли. Известно, что при плотности застройки один дом на 1 га земли стоимости строительства каждого дома составит 60000 долл., а цена продажи после уплаты всех расходов на реализацию будет равна 80000 долл. При строительстве на 1 га земли каждого дополнительного дома стоимость строительства будете уменьшаться на 2000 долл., однако рыночная цена после уплаты расходов на продажу упадут на 6000 долл.

Сколько следует построить домов?

Какими будут общие прибыли?

Какой принцип стоимости здесь работает?

РЕШЕНИЕ.

При плотности застройки один дом на 1 га земли общая стоимости строительства составит 600000 долл., а общая цена продажи после уплаты всех расходов на реализацию будет равна 800000 долл. В данном случае на 10 га располагается 10 домов прибыль от реализации которых составит 200000 долл. Рассмотрим другой вариант, в котором увеличим плотность застройки.

Расчёт приведём в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество домов на 1 га | Общая общая стоимости строительства | Общая цена продажи | Прибыль |
| 2 | 1160000 | 1480000 | 320000 |
| 3 | 1680000 | 2040000 | 360000 |
| 4 | 2160000 | 2480000 | 320000 |
| 5 | 2600000 | 2800000 | 200000 |

Как видно из расчётов после строительства 3 домов на 1 Га прибыль начинает падать, поэтому оптимальным будет выбор в пользу строительства 3 домов на 1 га земли.

## Задача 2

Г-н и г-жа Янг Мэрид намерены скопить деньги для внесения первого взноса за дом. Какая сумма окажется на их счёте через пять лет, если они ежемесячно будут депонировать 100 долл.? Ставка по счёту составляет 10%, при чем процент начисляется ежемесячно.

Решение.

(1+ R/m) m х n - 1

PV = А х - ----------------------

R/m

где:

PV - будущая стоимость;

А - ежемесячный платеж;

R - процентная ставка, деленная на 100 = 0,01 (исходя из годовой процентной ставки 10%);

m - количество начислений сложных процентов в периоде - 12 (исходя из ежемесячного начисления (капитализации) процентов);

n - количество периодов в годах.

Тогда подставив исходные данные получим:

PV =100 \* (1,47/0,008)

PV = 18375 долл.

## Задача 3

Клиент собирается купить автостоянку. Он полагает, что может сдать автостоянку в аренду на 10 лет за 2000$ в год. Арендный платёж должен вноситься в конце каждого года, он также считает, что сможет в конце 10 года продать недвижимость за 40000$. Какую цену следует заплатить клиенту за недвижимость, чтобы получить доход от инвестиций в 15%.

Решение.

Текущая стоимость будет складываться из 2-х составляющих - стоимость потоков арендных платежей и стоимости продажи: V = S1+S2

Приведенную стоимость к сегодняшнему моменту мы находим из таблицы сложных процентов.

S1 = 2000\*4,05

S1 =8100

Далее, найдем приведенную стоимость единицы (продажи) через 10 лет

S2 = 40000\* 4,05, V = 162000

Сумма 2-х слагаемых даст нам конечный результат: 170100.

Ответ: Если владельцу предложат сумму не менее 170100 руб., то основываясь на его предпочтения, он должен согласиться с продажей

## Список использованой литературы

1. Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", М.: Кремль, 29 июля 1998 г., ФЗ 135.
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005.
3. Григорьев В.В., Островская И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 2005 г.
4. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика (учебное пособие). М.: ИНФРА - М., 2006г.
5. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. - СПб.: Питер, 2004 г.
6. Козырев А.Н. Оценка интеллектуальной собственности, 2007
7. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред.В.И. Кошкина. М.: ИДК "ЭКМОС", 2005 г.
8. Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М.: "Финансы и статистика", 2004 г.
9. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности / под ред.Н. Н. Карповой, Г.Г. Азгольдова. Материалы Института профессиональной оценки, 2003 г.
10. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие. Под ред. Абдулаева Н.А. М.: Изд-во "ЭКМОС", 2004г.
11. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. М.: Ассоциация авторов и издателей "ТАНДЕМ". Изд-во "ЭКМОС", 2005 г.