**Содержание**

1 Особенности оценки стоимости предприятия для конкретных целей

 1.1 Оценка стоимости предприятия как действующего

 1.2 Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования

 1.3 Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации и особенности ликвидационной стоимости предприятия

2 Особенности оценки отдельных объектов и прав собственности

 2.1 Оценка офисных зданий, магазинов и гостинец

 2.2 Оценка неполных прав собственности и особенности оценки бизнеса страховых компаний

 **Введение**

 Процесс приватизации, возникновение фондового рынка, развитие системы страхования, переход коммерческих банков к выдачи кредитов под залог имущества формирует потребность в новой услуге – оценки стоимости предприятия (бизнеса), определении рыночной стоимости его капитала.

 Основной задачей, которая стоит перед оценкой, как инструментом рынка, является установление обоснованного и независимого от заинтересованных сторон суждения о стоимости той или иной собственности (объекта оценки).

 Оценка стоимости любого объекта представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости данного объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в конкретных рыночных условиях.

 Действительно, оценка предприятия необходима для выбора обоснованного направления его реструктуризации, в процессе оценки выявляют альтернативные подходы к управлению предприятием и определяют, какой из них обеспечит предприятию максимальную эффективность, а, следовательно, и более высокую рыночную цену, что и является основной целью собственников и задачей управляющих фирм в рыночной экономике.

 В данной курсовой работе рассмотрены особенности оценки стоимости предприятия для конкретных целей и особенности оценки отдельных объектов и прав собственности.

**1 Особенности оценки стоимости предприятия для**

**конкретных целей**

* 1. **Оценка стоимости предприятия как действующего**

 В соответствии со ст. 132 Гражданского кодекса РФ «предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды или других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначение индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работу и услуги, и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором ».

 Стоимость предприятия как действующего (бизнеса в целом) – это понятие включает в себя оценку функционирующего предприятия и получение из общей стоимости действующего предприятия величин для составных его частей, выражающих их вклад в общую стоимость, однако сама по себе не одна из этих компонент рыночной стоимости не образует.

 В концепции определения стоимости предприятия как действующего наиболее ярко получил свое выражение один из принципов оценки, связанных с эксплуатацией предприятия, - принцип вклада, который отражает определение стоимости в использовании различных видов собственности предприятия. Иными словами посредством определения стоимости предприятия как действующего собственник может оценить вклад различных активов в общий показатель стоимости.

 Потребительская стоимость – стоимость, которую конкретная собственность имеет для конкретного пользователя при конкретном пользовании. Этот вид стоимости делает акцент на том вкладе, который собственность вносит в стоимость того предприятия, чьей частью она является, без учета наиболее эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла бы быть получена от ее продажи.

 Эффективная стоимость – стоимость имущества, с точки зрения его настоящего владельца, равная большей из двух величин – потребительской стоимости имущества для данного владельца и стоимости реализации имущества.

 Чистая стоимость реализации – расчетная величина выручки от продажи актива за вычетом затрат по продаже.

 Наиболее характерные особенности концепции оценки предприятия как действующего:

1. Стоимость предприятия как действующего – отдельный вид стоимости, который определяет стоимость предприятия для конкретного пользователя, что отражает его не рыночный характер.
2. Оценка стоимости предприятия как действующего предполагает оценку продолжающего действовать предприятия, имеющего благоприятные перспективы развития с сохранением существующего использования активов.

 3. Концепция оценки стоимости предприятия как действующего предполагает определение стоимости предприятия как действующего путем капитализации его дохода; общий показатель стоимости при этом можно распределить по составным частям в соответствии с их вкладом в целое, однако сама по себе не одна из этих компонент рыночной стоимости не образует.

 В теории оценки собственности существует три основополагающих подхода: затратный, рыночный (сравнительного анализа продаж) и доходный.

Очевидно, что наиболее приемлемым подходом для оценки предприятия как действующего является доходный подход.

 При применении доходного подхода необходимо учитывать такие факторы, как:

 - прогнозные темпы роста и длительность периода получения прибыли;

 - риск получения прогнозируемых доходов;

 - изменение стоимости денег во времени.

 Использование конкретного метода доходного подхода во многом определяется характером получаемого предприятием дохода. В случае если доход предприятия стабилен, либо есть долгосрочный стабильный темп роста дохода, обычно невысокий, используется метод капитализации дохода. При нестабильности предполагаемых в будущем доходов или существовании планов привлечения дополнительных инвестиций используется метод дисконтирования будущих доходов.

 Стоимость предприятия как действующего представляет собой сумму стоимостей в использовании активов предприятия. Стоимость для бизнеса какого-либо актива измеряется меньшей из двух величин – чистых текущих затрат на замещение и его эффективной стоимостью. Под чистыми текущими затратами на замещение понимаются наименьшие затраты на приобретение потенциала оставшейся службы актива на дату баланса.

 Таким образом, при определении стоимости предприятия как действующего как суммы стоимостей в использовании активов предприятия необходимо к полученной итоговой стоимости прибавить рыночную или иную стоимость избыточных активов с альтернативным текущему вариантом использования.

**1.2 Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования**

 Инвестициями принято называть вложения средств с целью получения дохода в будущем. Инвестиционный проект может выступать либо как самостоятельный объект оценки, либо как один из элементов собственности, выделяемых в затратном подходе наряду с машинами и оборудованием, интеллектуальной собственностью и т.д.

 Инвестиционный проект может быть оценен по большому числу факторов: ситуация на рынке инвестиций, состояние финансового рынка, геополитический фактор и т.п. Однако на практике существуют универсальные методы определения инвестиционной привлекательности проектов, которые дают формальный ответ: выгодно или не выгодно вкладывать деньги в этот проект, какой проект предпочесть при выборе из нескольких вариантов. Проблема оценки инвестиционной привлекательности состоит в анализе предполагаемых вложений в проект и потока доходов от его использования.

 Теория и практика инвестиционных расчетов имеет в своем арсенале множество разнообразных методов и практических применений оценки реальных проектов.

 Несмотря на большое разнообразие различных методов, их можно разделить на две группы:

 - статистические, то есть методы, в которых не учитывается различная ценность денег в разные периоды времени;

 - динамические, то есть методы, основанные на дисконтировании.

 Наиболее часто используются два статистических метода:

 - простой срок окупаемости;

 - бухгалтерская норма доходности.

 Сроком окупаемости является период, в течение которого первоначальные инвестиции окупаются доходами от реализации проекта.

 Часто этот метод используется для экспресс-анализа проектов.

 Срок окупаемости не может являться единственным методом оценки проектов, но как дополнительная характеристика проекта, предоставляющая важную для инвестора информацию, часто используется в практических расчетах.

 Бухгалтерская норма доходности показывает, сколько процентов в год в среднем зарабатывает фирма на свои инвестиции. Вычислить бухгалтерскую норму доходности можно, разделив среднюю годовую прибыль на среднюю годовую величину инвестиций.

 К динамическим методам относятся:

 - метод расчета чистого приведенного эффекта. Данный метод получил наиболее широкое распространение при оценки капиталовложений;

 - метод расчета индекса рентабельности инвестиции;

 - метод расчета нормы рентабельности инвестиции;

 - метод определения срока окупаемости инвестиции.

* 1. **. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации и особенности ликвидационной стоимости предприятия.**

 Складывающиеся рыночные отношения открывают большие перспективы для российского бизнеса, но в то же время большинство предприятий имеют мало шансов на дальнейшее существование без реструктуризации. Под реструктуризацией можно понимать процесс, обеспечивающий эффективность использования производственных ресурсов, приводящий к увеличению стоимости бизнеса. Главная цель реструктуризации – поиск источников развития предприятия (бизнеса) на основе внутренних и внешних факторов. Внутренние факторы основаны на выработке операционной, инвестиционной и финансовой стратегии создания стоимости предприятия за счет собственных и заемных источников финансирования, а внешние основаны на реорганизации видов деятельности и структуры предприятия.

 Согласно ст. 57 ГК РФ и ст.15 Закона РФ «Об акционерных обществах», общество может быть добровольно реорганизовано в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

 Под слиянием понимается возникновение нового общества путем передачи ему всех прав и обязанностей двух или нескольких обществ, с прекращением существования последних.

 Под присоединением признается прекращение деятельности одного или нескольких обществ с передачей всех их прав и обязанностей другому обществу.

 Под разделением общества признается прекращение деятельности общества с передачей всех его прав и обязанностей вновь создаваемым обществам.

 Под выделением общества признается создание одного или нескольких обществ с передачей им части прав и обязанностей реорганизуемого общества без прекращения деятельности последнего.

 Общество в праве преобразовываться в общество с ограниченной ответственностью или в производственный кооператив, при этом к вновь возникшему юридическому лицу переходят все права и обязанности реорганизуемого общества.

 Оценка ликвидационной стоимости предприятия в ситуации банкротства обладает рядом особенностей, обусловленных в основном самой чрезвычайной ситуацией. Эти особенности должны учитываться экспертом-оценщиком, заказчиком и другими сторонами, заинтересованными в результатах оценки ликвидационной стоимости.

 Этот вид оценки относится к так называемым активным видам, когда на основе полученных результатов многими заинтересованными сторонами принимаются соответствующие управленческие решения.

 Оценка ликвидационной стоимости предприятия осуществляется в следующих случаях:

 - компания находится в состоянии банкротства или есть серьезные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием;

 - стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

 Ликвидационная стоимость подразделяется на три вида:

1. Упорядоченная ликвидационная стоимость – распродажа активов предприятия осуществляется в течение разумного периода времени, чтобы можно было получить высокие цены за продаваемые активы;
2. Принудительная ликвидационная стоимость. Активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе.
3. Ликвидационная стоимость прекращения существования активов предприятия. В этом случае активы предприятия не распродаются, а списываются и уничтожаются, а на данном месте строится новое предприятие, дающее значительный экономический либо социальный эффект. В этом случае стоимость предприятия является отрицательной величиной, так как требуются определенные затраты на ликвидацию активов предприятия.

 Расчет ликвидационной стоимости предприятия включает несколько основных этапов.

1. Берется последний балансовый отчет.
2. Разрабатывается календарный график ликвидации активов.
3. Определяется валовая выручка от ликвидации активов.
4. Оценочная стоимость активов уменьшается на величину прямых затрат. Скорректированные стоимости оцениваемых активов дисконтируются на дату оценки по ставки дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск.
5. Ликвидационная стоимость активов уменьшается на расходы, связанные с владением активами до их продажи, включая затраты на сохранение запасов готовой продукции и незавершенного производства, сохранение оборудования, машин, механизмов, объектов недвижимости, а также управленческие расходы по поддержанию работы предприятия вплоть до завершения его ликвидации.
6. Прибавляется (вычитается) операционная прибыль (убытки) ликвидационного периода.
7. Вычитаются преимущественные права на выходные пособия и выплаты работникам предприятия, требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого предприятия, задолженность по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды, расчеты с другими кредиторами.

 Таким образом, ликвидационная стоимость предприятия рассчитывается путем вычитания из скорректированной стоимости всех активов баланса суммы текущих затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также величины всех обязательств.

**2 Особенности оценки отдельных объектов и прав собственности**

**Оценка офисных зданий, магазинов и гостинец**

 Для оценки офисных зданий необходимо использовать метод капитализации дохода, так как такие здания приобретаются для получения дохода от их эксплуатации.

 Задача оценщика состоит в том, чтобы определить чистый операционный доход и соответствующие ставки капитализации.

 Показатель чистого операционного дохода зависит от платы за арендованные помещения и расходов по эксплуатации здания.

 Каждый договор аренды является индивидуальным и может содержать много различных условий и ограничений, в том числе не отраженных в договоре аренды. Прежде чем приступить к оценке офисного здания, оценщик должен внимательно исследовать договоры аренды.

 Если здание целиком передается одному арендатору, то, как правило, все расходы по эксплуатации возлагаются на него. Если здание сдается частями большому количеству арендаторов, то расходы по ремонту внешней инфраструктуры, коридоров, фасадов, главного входа, вспомогательных помещений, и т.д. владелиц берет на себя. Договорами аренды могут быть предусмотрены условия оплаты арендаторами части расходов по ремонту и коммунальным услугам.

 Основное правило состоит в том, что владелиц здания, для устранения как можно большего числа случайных расходов и гарантии стабильности дохода, будет стремиться переложить большую часть расходов на арендаторов.

 В случае, если здание сдается частями и владелиц оставляет за собой какую-либо часть здания и предлагает арендаторам дополнительные услуги, которые могут быть включены в арендный договор или оплачиваться отдельно, то денежные потоки оценщик должен разложить на составляющие: валовой доход, эксплуатационные расходы, чистый операционный доход и ставка капитализации.

 Валовый доход состоит из:

 - рентной платы существующих арендаторов;

 - дохода от помещения, занимаемого владельцем;

 - потенциального дохода от еще не сделанных площадей;

 - потенциального дохода от перезаключения контрактов с существующими арендаторами после истечения их сроков.

 Эксплуатационные расходы включают:

 - коммунальные платежи;

 - затраты на оплату обслуживающего персонала;

 - страхование;

 - затраты на ремонт;

 - затраты на эксплуатацию лифтов;

 - затраты на уборку помещений и территории;

 - налоги.

 Ставка капитализации может значительно изменяться в зависимости от типа здания, его местоположения, возможности полной аренды строения, а также от большого количества числа других факторов, влияющих на риск вложения капитала в офисное строение.

 Стоимость магазинов в основном зависит от их торговых возможностей, которые во многом определяются их местоположением.

 Приступая к оценке магазина, оценщик должен мысленно поставить себя на место потенциального покупателя и ответить на следующие вопросы:

1. продажа каких товаров может дать наибольшую доходность, учитывая спрос населения и местоположение магазина?
2. каким может быть оборот магазина?
3. какова будет прогнозируемая валовая прибыль от владения магазином?
4. какую среднюю норму прибыли захочет иметь владелец магазина?
5. каковы будут операционные расходы на ремонт, коммунальные услуги, зарплату и налоги?
6. какую арендную плату можно будет заплатить после вычета расходов и дохода владельца?

 Так как решающее значение на стоимость магазина оказывает его местоположение, то этот фактор должен быть особенно тщательно исследован оценщиком.

 При оценки магазина можно использовать три метода: затратный, сравнения продаж, доходный. При этом следует иметь в виду, что затратный метод дает наименее надежную оценку стоимости магазинов. Метод сравнения продаж может быть использован, если имеются достоверные цифры о продажах аналогичных объектов, что в наших условиях бывает достаточно редко. Чаще всего оценщику будут доступны данные по арендным ставкам, поэтому основным методом оценки должен быть доходный.

 Применяя доходный метод, оценщик должен учитывать не только действующую арендную плату, но и изучить рыночные ставки в оцениваемом сегменте рынка. При оценке очень важно учесть все поправки на обязательные расходы, которыми отягощен арендатор, и финансовую стабильность арендатора. Если анализ показывает нестабильность арендатора, то оценщик в своих расчетах должен отталкиваться не от реальной арендной платы, а от рыночных ее показателей.

 Оценка гостинец имеет ряд специфических особенностей по сравнению с другими видами собственности. Общая площадь помещения гостиницы не имеет такого большого значения, как способность гостиницы привлечь клиентов. Эта способность во многом определяется ее местоположением и рядом других факторов, которые должны быть выяснены оценщиком при личной инспекции.

 При оценке гостинец оценщик должен провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, так как может оказаться, что сегодняшнее использование гостиницы не является наилучшим и наиболее выгодным.

 При проведении инспекции важно собрать как можно больше информации об объекте, чтобы затем использовать ее в процессе оценки.

 После проведения инспекции необходимо изучить рыночные условия для данного сегмента рынка и, прежде всего уяснить к какому классу относиться гостиница. После этого уточняется, какая конкуренция существует в этом классе гостинец, и какова она будет в будущем.

**2.2 Оценка неполных прав собственности и особенности оценки бизнеса страховых компаний**

 В условиях становления рыночных отношений в стране полным правом собственности в большинстве случаев обладает только государство. Для частных и юридических лиц, обладающих различной недвижимостью, существуют различные формы ограничений полного права. Эти ограничения включают финансовые требования к объектам собственности, ограничение на пользование собственностью, ограничения на время пользования объектом, а также ограничения, физически разделяющие объект.

 Каждое из ограничений влияет на стоимость объекта недвижимости, и оценщик должен уметь оценивать влияние ограничений на стоимость.

 К финансовым ограничениям относятся закладные и долевое участие.

 Закладная представляет собой обязательство представить объект собственности в качестве обеспечения долга для получения ипотечного кредита.

 Оценщик должен составить прогноз сумм, которые должны быть выплачены в соответствии с закладной, и продисконтировать их в текущую стоимость.

 Существует также много других финансовых ограничений, влияющих на стоимость недвижимости, такие как: опцион (право купить определенный объект собственности по оговоренной цене в течении определенного срока), контракт на титул, залоговые требования по налогу и т.д.

 В нашей стране оценщик чаще всего сталкивается с необходимостью определения стоимости прав, возникающих при аренде.

 При сдачи имущества в аренду возникают два новых имущественных права: право арендодателя и право арендатора. Оценщик должен уметь оценить стоимость этих прав.

 Владелец сданной в аренду недвижимости, как правило, сохраняет за собой право возвратить ее снова в свое пользование по истечению срока аренды либо в случае невыполнения условий арендного договора, а также может распоряжаться недвижимостью, то есть продавать ее, передавать по завещанию, дарить, закладывать под ипотечный кредит.

 Стоимость прав арендодателя может быть равной, большей или меньшей, чем стоимость полного набора прав на неарендованное имущества. Все зависит от соотношения контрактной и рыночной арендных плат.

 Методологической основой оценки бизнеса страховых компаний является анализ отчетности представляемой страховщиками в различные контролирующие инстанции. Сложность заключается в том, что большая часть отчетных форм являются специфическими, присущими лишь данному виду бизнеса.

 В страховании обязательно наличие двух сторон:

 - страховщик – специальная организация (страховая компания), которая создает и использует страховой денежный фонд для страховых выплат;

 - страхователь – юридическое или физическое лицо, которое вносит в страховой фонд установленные платежи (страховые взносы).

 Существенными отличительными особенностями страхования являются следующие:

 - наличие страхового риска, по которому можно оценить вероятность наступления страхового случая, определить размер возможного ущерба и исчислить эквивалентную страховую сумму;

 - случайный характер наступления страховых событий, т.е. события должны иметь вероятный характер;

 - наличие объективной потребности возмещения ущерба и возможность его выражения в натуральной или денежной форме;

 - возвратность страховых платежей, т.е. все средства, собранные страховщиком для выплат страхового возмещения, возвращаются страхователям, но не каждому по отдельности, а только тем у кого наступил страховой случай;

 - замкнутая раскладка ущерба, т.е. общая сумма ущерба, понесенного страхователями за определенный промежуток времени, раскладывается на всех участников страхового фонда. Результат раскладки представляет собой основу для расчета страхового платежа.

 Страхование делится на имущественное, личное страхование, страхование ответственности и социальное страхование, и может осуществляться в добровольной и обязательной формах.

 Можно рекомендовать следующий алгоритм проведения анализа для оценки страховой компании.

 Этап 1. Анализ организационно-правовой основы деятельности

 1. Проверка наличия и соответствия законодательству документов, подтверждающих право на осуществление страховой деятельности:

 - учредительных документов;

 - свидетельства о государственной регистрации;

 - лицензии на осуществление страховой деятельности.

 2. Проверка соответствия осуществляемой деятельности учредительным документом и требования законодательства:

 - соответствие проводимых видов страховой деятельности полученной в установленном порядке лицензии;

 - выполнение требования по минимальному размеру уставного капитала;

 - соблюдение нормативного соотношения активов и обязательств;

 - соблюдение требований о максимальной ответственности по отдельному риску и т.д.

 Этап 2. Анализ показателей страховой статистики

 1. Показатели, отражающие процесс формирования страхового фонда в разрезе проводимых видов страхования:

 - количество и оценка страховых объектов;

 - начисленные и полученные суммы страховых премий (взносов);

 - количество заключенных и действующих договоров страхования;

 - движение страхового портфеля;

 - структура страхового тарифа и т.п.

 2. Показатели, отражающие процесс расходования страхового фонда в разрезе проводимых видов страхования:

 - количество произошедших страховых случаев;

 - количество пострадавших объектов;

 - объем выплат страхового возмещения и страховых сумм и т.п.

 3. Расчет средних и относительных статистических показателей:

 - средний страховой платеж;

 - средняя страховая сумма;

 - охват страхового поля;

 - средняя выплата;

 - убыточность страховой суммы и т.п.

 Этап 3. Анализ финансовой отчетности

 1. Анализ показателей финансовой отчетности по общепринятой методике финансового анализа:

 - абсолютные показатели финансовой отчетности;

 - расчет относительных показателей.

 2. Расчет специфических финансовых показателей страхового бизнеса.

 Этап 4. Анализ страховой отрасли

 1. Статистический обзор страховой отрасли.

 2. Рейтинговая оценка страхового бизнеса.

 Этап 5. Оценка бизнеса страховой компании

 1. Анализ возможности применения затратного, доходного, сравнительного подходов.

 2. Проведение согласования результатов оценки. Расчет итоговой стоимости бизнеса страховой компании.

**Заключение**

 Стоимость предприятия как действующего (бизнеса в целом) – это понятие включает в себя оценку функционирующего предприятия и получение из общей стоимости действующего предприятия величин для составных его частей, выражающих их вклад в общую стоимость, однако сама по себе не одна из этих компонент рыночной стоимости не образует.

 В теории оценки собственности существует три основополагающих подхода: затратный, рыночный (сравнительного анализа продаж) и доходный.

Очевидно, что наиболее приемлемым подходом для оценки предприятия как действующего является доходный подход.

 При определении стоимости предприятия как действующего как суммы стоимостей в использовании активов предприятия необходимо к полученной итоговой стоимости прибавить рыночную или иную стоимость избыточных активов с альтернативным текущему вариантом использования.

 Инвестиционный проект может быть оценен по большому числу факторов: ситуация на рынке инвестиций, состояние финансового рынка, геополитический фактор и т.п. Однако на практике существуют универсальные методы определения инвестиционной привлекательности проектов, которые дают формальный ответ: выгодно или не выгодно вкладывать деньги в этот проект, какой проект предпочесть при выборе из нескольких вариантов. Проблема оценки инвестиционной привлекательности состоит в анализе предполагаемых вложений в проект и потока доходов от его использования.

 Оценка ликвидационной стоимости предприятия в ситуации банкротства обладает рядом особенностей, обусловленных в основном самой чрезвычайной ситуацией. Эти особенности должны учитываться экспертом-оценщиком, заказчиком и другими сторонами, заинтересованными в результатах оценки ликвидационной стоимости.

 Этот вид оценки относится к так называемым активным видам, когда на основе полученных результатов многими заинтересованными сторонами принимаются соответствующие управленческие решения.

 Для оценки офисных зданий необходимо использовать метод капитализации дохода, так как такие здания приобретаются для получения дохода от их эксплуатации.

 При оценки магазина можно использовать три метода: затратный, сравнения продаж, доходный. При этом следует иметь в виду, что затратный метод дает наименее надежную оценку стоимости магазинов. Метод сравнения продаж может быть использован, если имеются достоверные цифры о продажах аналогичных объектов, что в наших условиях бывает достаточно редко. Чаще всего оценщику будут доступны данные по арендным ставкам, поэтому основным методом оценки должен быть доходный.

 Оценка гостинец имеет ряд специфических особенностей по сравнению с другими видами собственности. Общая площадь помещения гостиницы не имеет такого большого значения, как способность гостиницы привлечь клиентов. Эта способность во многом определяется ее местоположением и рядом других факторов, которые должны быть выяснены оценщиком при личной инспекции.

 При сдачи имущества в аренду возникают два новых имущественных права: право арендодателя и право арендатора. Оценщик должен уметь оценить стоимость этих прав.

 Методологической основой оценки бизнеса страховых компаний является анализ отчетности представляемой страховщиками в различные контролирующие инстанции. Сложность заключается в том, что большая часть отчетных форм являются специфическими, присущими лишь данному виду бизнеса.

 **Список использованной литературы**

 1. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб: Питер, 2003.

 2. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 1996.

 3. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций. – М.:Филинъ, 1997.

 4. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. – М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2002.

 5. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер,2008.

 6. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности: Учебное пособие. – М.ИНФРА-М,2003.

 7. Симионова Н.Е. Оценка стоимости предприятия. – Ростов-на-Дону,2004.

 8. Черняк В.З. Оценка бизнеса. – М.:Финансы и статистика,1996.

 9. Эккерт Д. Оценка земельных участков. – М.: РОО, 1994.

 10. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: Ассоциация авторов и издателей «Тандем»; ЭКМОС, 2000.