

Содержание:

image not found or type unknown



Введение

В настоящее время, когда появилась нормативная база купли и продажи объектов недвижимости, все чаще возникает необходимость определения стоимости предприятий и объектов недвижимости (в том числе земельных участков). Поэтому, все большее значение приобретает правильное определение цены конкретного объекта недвижимости.

Оценка недвижимости – операция по определению стоимости объекта. Величину стоимости объекта необходимо знать для:

- осуществления купли-продажи объекта;
- определения налогооблагаемой базы;
- решения вопросов ипотечного кредитования;
- аренды;
- страхования;
- переоценки основных производственных фондов предприятия;
- осуществления объективной приватизации;
- привлечения иностранных инвестиций и др.

Рыночная стоимость недвижимости – наиболее вероятная цена, которая может быть установлена на оцениваемый объект недвижимости в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель свободны в своих действиях, имеют полную информацию об объекте, условиях сделки и ситуации на рынке. На рыночную стоимость недвижимости влияют многие факторы, но в первую очередь спрос и предложение, качество недвижимого имущества и место его расположения. Известна первая заповедь инвестора: местоположения, местоположение и еще раз

местоположения – вот что действительно важно.

Расчет рыночной стоимости предприятия можно проводить тремя принципиально различными подходами: доходным подходом, рыночным (сравнительным) подходом и затратным (имущественным) подходом.

Отсутствие необходимых условий для применения доходного и рыночного подходов обосновывает применение затратного подхода к оценке. Использование рыночного подхода ограничено отсутствием информации о продаже действующих предприятий, что не дает возможность использовать метод сделок. «Слабый» фондовый рынок ограничивает возможность применения метода рынка капиталов. А отсутствие рыночной информации о финансово-хозяйственной деятельности предприятий, аналогичных оцениваемому, исключает возможность использования метода оценочных мультипликаторов.

Отсутствие необходимой и достаточной рыночной информации о коэффициентах капитализации и дисконтирования доходов. Ограничивает применение методов доходного подхода (метода капитализации и метода дисконтирования денежных потоков)

Подходы и методы в оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Для определения рыночной или другого вида стоимости оценщики применяют специальные приемы и способы расчета, которые получили название методов оценки. Каждый метод оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость бизнеса на конкретную дату, и все методы являются рыночными, т.к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемым бизнесом, и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемым объектом.

«Оцениваемая стоимость» — понятие многократное, ее величина зависит от множества различных факторов. Все факторы невозможно одновременно учесть в рамках одного расчетного алгоритма. Поэтому при построении той или иной модели определения стоимости бизнеса ряд факторов принимается за постоянную величину, в то время как другие — за переменную. Величина стоимости бизнеса

одним из методов рассчитывается с учетом влияния не только нескольких основных факторов. Методы оценки различаются также временными аспектами исследования. Одни методы ориентированы в основном на ретроспективную информацию, другие — на перспективную, третьи — на текущую информацию фондового рынка.

В зависимости от факторов стоимости, являющихся основными переменными в алгоритмах, методы оценки подразделяются на методы доходного, сравнительного и затратного подхода. Каждый подход позволяет «уловить» определенные факторы стоимости.

Доходный подход — это определение текущей стоимости будущих доходов, которые, как ожидается, принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности. В данном случае применяется оценочный принцип ожидания.

Сравнительный подход особенно полезен тогда, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как, применяя данный подход, оценщик должен собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования.

Затратный подход наиболее применим для оценки объектов специального назначения, а также нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования. Собираемая информация обычно включает данные о ценах на землю, строительные спецификации, данные об уровне зарплаты, стоимости материалов, расходах на оборудование, о прибыли и накладных расходах строителей на местном рынке и т.п.

Затратный подход - в развитых странах мира используют различные методические подходы к оценке недвижимости. Например, в английской практике оценивания имущества распространены пять методов: сравнения, инвестиций, прибыли, остатка, подрядчика. В практике оценщиков США, как правило, преобладают три метода: затратный, рыночный, доходный.

Затратный метод - подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой

подход к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о новых или относительно новых зданиях.

Большинство экспертов признают, что затратный метод полезен для проверки расчетной стоимости, но полагаться на него можно очень редко.

При этом подходе оценочную стоимость объекта недвижимости определяют как разность между стоимостью их полного воспроизводства или полного замещения и суммой износа плюс стоимость участка земли; ее можно определить по формуле:

$$\mathbf{Ц_{н} = ПСВ - И + Ц_{з} , \text{ или } Ц_{н} = ПСЗ - И + Ц_{з} ,}$$

где $Ц_{н}$ – стоимость недвижимости по затратному методу;

ПСВ – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;

ПСЗ – полная стоимость замещения оцениваемого имущества;

И – стоимость износа оцениваемого имущества;

$Ц_{з}$ – стоимость участка земли.

Причем под полной себестоимостью воспроизводства (ПСВ) понимают стоимость строительства точной копии здания в текущих ценах и с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, включая и все недостатки, присущие оцениваемому объекту.

Полная стоимость замещения (ПСЗ) – стоимость строительства в текущих ценах, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой. Исходя из того, что разумный покупатель не будет платить больше за существующее здание, чем за постройку нового по современным стандартам, с учетом риска и времени строительства, то можно считать, что ПСЗ является верхним пределом стоимости недвижимости.

Классическая теория оценки гласит, что для целей оценки недвижимости при развитых рыночных отношениях лучше использовать доходный метод. Однако даже в странах с рыночной экономикой оценщики применяют и затратный метод.

Отличительной особенностью затратного подхода при оценке стоимости предприятия является то, что для целей оценки активы предприятия разбивают на группы, оценивают каждую часть, затем суммируют полученные стоимости.

Результаты затратного подхода можно косвенно использовать в процессе оценки объекта другими методами, например, при отсутствии необходимых рыночных данных размер поправки для сравнительного подхода можно определить как величину затрат на воссоздание искомой характеристики. Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались отдельно, что позволяет отделить элементы, не подлежащие страхованию, при оценке в целях страхования.

Применение затратного метода необходимо при

- - анализе нового строительства;
- - определении варианта использования земли;
- - реконструкции зданий;
- - оценке для целей налогообложения;
- - оценке для страхования;
- - оценке последствий стихийных бедствий;
- - оценке специальных зданий и сооружений.

В условиях же перехода к рыночным условиям затратный метод является более предпочтительным по сравнению с другими, так как для применения других методов требуется обширная рыночная информация, которая из-за неразвитого рынка отсутствует. Однако всегда следует помнить, что затраты на строительство являются лишь базисом рыночной стоимости и чаще всего бывают или больше, или меньше ее.

К недостаткам затратного метода следует отнести следующее

- - не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;
- - большие трудности и неопределенности с расчетом износа, особенно если зданию более 10 лет.;
- - не учитывает возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;
- - трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

Заключение

Каждый из трех подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы основываются на данных, собранных на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны. По этим, а также и по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- 1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- 2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- 3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- 4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- 5) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Затратный подход имеет большое значение для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания.

Затратный подход используется для определения оптимального числа строений, устранения неоправданной избыточности.

затратный метод – подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство

заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой подход к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о новых или относительно новых зданиях;

Список литературы

1. Балакин В.В., Григорьев В.В. Основы оценки бизнеса: учебно-практическое пособие. Издательство «Дело» 2009. С. 65
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учебник. Издательство «Проспект» 2006. С. 62
3. Галицкая С.В., Финансовый менеджмент. Финансовый анализ. Финансы предприятий. Учебное пособие, 2008. С. 140
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости: Для вузов» // М.: Финансы и статистика, 2004
5. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие. КНОРУС 2011. С. 24
6. Оценка недвижимости: Учеб. пособ. для вузов/ Тэмпан Л.Н.; Под общей ред. Швандара В.А. – М.: Юнити, 2005
7. «Оценка недвижимости» // Сергеев И.В. Организация и финансирование инвестиций. – М., 2005
8. Просветов Г.И. Оценка бизнеса: задачи и решения. Учебно-методическое пособие. Издательство «Альфа» 2008. С. 98
9. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М.: Дело 2005