

image not found or type unknown



Затратный подход к оценке недвижимости – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного им износа [23].

Подход базируется на предположении, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. В процессе оценки используется информация об уровне заработной платы, накладных расходах, затратах на оборудование, нормы прибыли строителей в данном регионе, рыночные цены на строительные материалы. Однако суммарные издержки на приобретение земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения.

Оценка недвижимости затратным подходом проводится в несколько этапов:

1. Расчет стоимости земельного участка (с учетом наиболее эффективного использования).
2. Расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений.
3. Расчет накопленного износа (физического, функционального и внешнего).
4. Расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа.
5. Определение итоговой стоимости недвижимости, равной сумме стоимости улучшений и стоимости земельного участка.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Затратный подход используется для целей инвентаризации, балансового учета, определения минимальной цены интеллектуальной собственности, ниже которой сделка для владельца нематериального актива становится невыгодной.

В рамках затратного подхода при оценке стоимости нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности используются следующие методы:

- метод суммирования фактических затрат;
- метод восстановительной стоимости;
- метод стоимости замещения;
- метод приведенных затрат.

### **Метод суммирования фактических затрат оценки нематериальных активов**

Метод суммирования фактических затрат применим в отношении тех объектов интеллектуальной собственности, которые создаются самими правообладателями. Стоимость объекта интеллектуальной собственности в рамках данного метода определяется по формуле:

$C3(\text{факт.}) = C1 + C2 + C3 + C4$  , где:

$C3(\text{факт.})$  - расчетная величина стоимости оцениваемого нематериального актива;

### **Метод восстановительной стоимости оценки нематериальных активов**

В основе данного метода лежит отождествление стоимости прав на нематериальные активы с затратами на его воссоздание с учетом разумной величины прибыли. Такое воссоздание предполагает полное копирование калькуляции оцениваемого объекта интеллектуальной собственности и учет затрат на его правовую охрану.

Определение рыночной стоимости нематериальных активов с использованием метода восстановительной стоимости включает следующие основные этапы:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, величины износа объекта оценки.

## **Метод стоимости замещения оценки нематериальных активов**

Метод стоимости замещения предполагает, что для оценки используется аналог оцениваемого объекта интеллектуальной собственности с аналогичными потребительскими свойствами.

В рассчитанной стоимости учитываются затраты по приведению объекта интеллектуальной собственности - аналога, замещающего оцениваемый объект интеллектуальной собственности, в состояние, готовое к дальнейшему использованию в запланированных целях.

Таковыми затратами могут быть перечисленные в методе стоимости создания затраты, которые учитывают сумму вознаграждений только лицам, содействовавшим приобретению замещающего объекта интеллектуальной собственности и приведшим его в состояние, пригодное к дальнейшему использованию в запланированных целях.

## **Методы оценки НМА на основе рыночного подхода.**

Поскольку для интеллектуальной собственности обычно не существует эффективного рынка, применение метода сравнения продаж в чистом виде здесь затруднено. Тем не менее, существуют методы стоимостной оценки, прямо или косвенно использующие информацию о продажах. В рамках рыночного подхода рассматриваются методы на основе отраслевых стандартов, методы Рейтинга/ранжирования и так называемые методы Бегунка. Здесь же рассматривается возможность применения к оценке интеллектуальной собственности затратного подхода. Показана его несостоятельность.

Рыночная стоимость интеллектуальной собственности определяется исходя из наиболее вероятного использования интеллектуальной собственности, являющегося реализуемым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости интеллектуальной собственности будет максимальной (**принцип наиболее эффективного использования**). Наиболее эффективное использование интеллектуальной собственности может не совпадать с ее текущим использованием.

При проведении оценки отдельных объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов, аналогично оценке иного имущества (объектов собственности) предприятий и всего предприятия в целом, выделяют, как правило,

два основных подхода, различающихся по целям оценки, а именно:

- оценку для целей инвентаризации, бухгалтерского учета и постановки имущества на баланс предприятия;
- оценку для целей определения рыночной (инвестиционной) стоимости объектов для расчета размера платежей при коммерческом использовании имущества.

При определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности следует руководствоваться следующими методическими основами:

- рыночную стоимость имеют объекты оценки, способные удовлетворять конкретные потребности при их использовании в течение определенного периода времени (**принцип полезности**);
- рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (**принцип спроса и предложения**);
- рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (**принцип замещения**);
- рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (**принцип ожидания**);
- рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату (**принцип изменения**);
- рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области интеллектуальной собственности, возможностью и степенью правовой защиты и других.

### **Список литературы:**

1. .Васляев Н.А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность. Конспект лекций. Издательство «Приориздат» 2008. С. 50

2. Есипова В.А., Маховикова Г.А. Оценка бизнеса: учебное пособие. Издательство «Питер» 2010. С.76
3. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие. КНОРУС 2011. С. 24
4. Матюхина Н.А. Экономика недвижимости: Конспект лекций: – Юрга: Изд-во ЮТИ ТПУ, 2007. – 108 с.