

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:

$CЗ(факт.) = C1 + C2 + C3 + C4$, где:

$CЗ(факт.)$ - 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.