



Всероссийская академия внешней торговли
Государственное образовательное учреждение. Основано в 1931 г.

Лицензия № 164346
Аккредитация № В-000439

ФАКУЛЬТЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ
программа «Master of business administration»

«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»

Тема 1. Введение в курс «Оценка стоимости бизнеса»

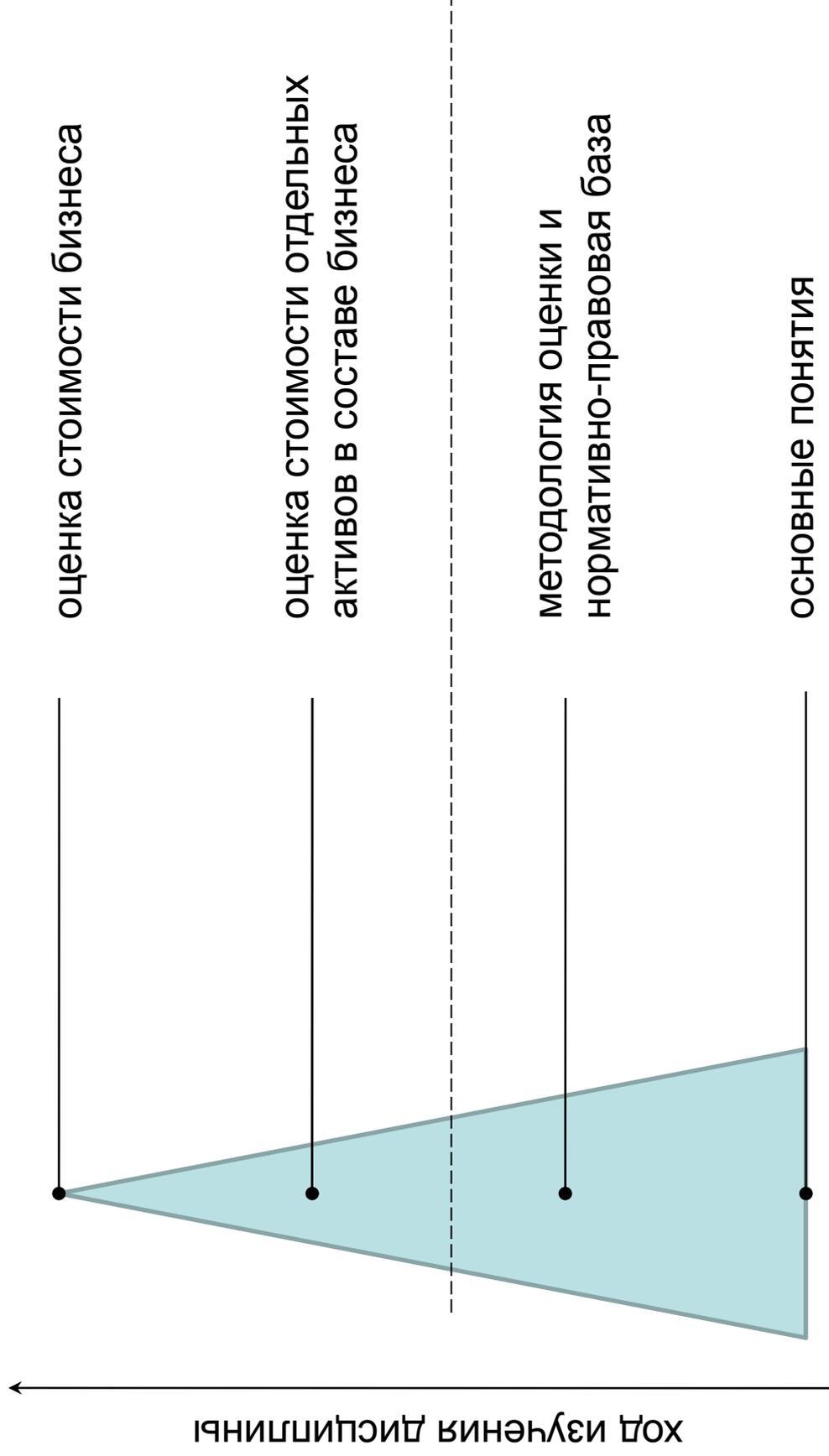
Преподаватель: Ильин Максим Олегович

Москва, 2010

План занятия

1. Общая информация об учебной дисциплине.
2. Оценочная деятельность.
3. Нормативно-правовая база оценочной деятельности.
4. Субъекты рынка оценочных услуг.
5. Основные понятия и определения учебного курса.
6. Классификация объектов оценки.
7. Методологическая иерархия оценки стоимости.

Общая информация об учебной дисциплине (1/6)



Общая информация об учебной дисциплине (2/6)

Структура занятий

Введение в учебный курс, основные понятия оценочной деятельности, методологическая иерархия оценки:

одно лекционное занятие



Оценка стоимости отдельных активов бизнеса:

**три лекционных занятия
кейс практических занятий**



Оценка стоимости бизнеса:

**два лекционных занятия
кейс практических занятий**



Оценка стоимости нематериальных активов, метод опционов, оценка эффективности управленческих решений

**одно лекционное занятие
кейс практических занятий**

Общая информация об учебной дисциплине (3/6)

Структура практических занятий

Затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости движимого и недвижимого имущества (как составной части активов бизнеса):

- оценка стоимости земельных участков, зданий/помещений;
- оценка стоимости машин и оборудования.



Затратный и доходный подходы к оценке стоимости бизнеса:

- оценка стоимости машиностроительных предприятий;
- оценка стоимости научно-исследовательских институтов.



Оценка эффективности управленческих решений с позиции влияния на стоимость бизнеса:

- построение стоимостной модели компании,
- оценка стоимости бизнеса,
- оценка эффективности управленческих решений,
- оценка чувствительности стоимостной модели компании к изменению внешних и внутренних компаний.

Общая информация об учебной дисциплине (4/6)

Предприятие – **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 и 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 обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 ГК РФ).

Бизнес – предпринимательская деятельность, осуществляемая за счет собственных или заемных средств на свой риск и под свою ответственность, ставящая главными целями получение прибыли и развитие собственного дела (www.glossary.ru).

Компания – образуемое на базе паевого капитала объединение предпринимателей, являющееся юридическим лицом. Различают: компании с неограниченной ответственностью, компании с ограниченной ответственностью, акционерные компании и др. (www.glossary.ru).

С юридической точки зрения, корректным названием дисциплины является «Оценка стоимости **предприятия**». Общепризнанным названием является «Оценка стоимости **бизнеса**» – именно такая формулировка будет использоваться в дальнейшем.

Общая информация об учебной дисциплине (5/6)

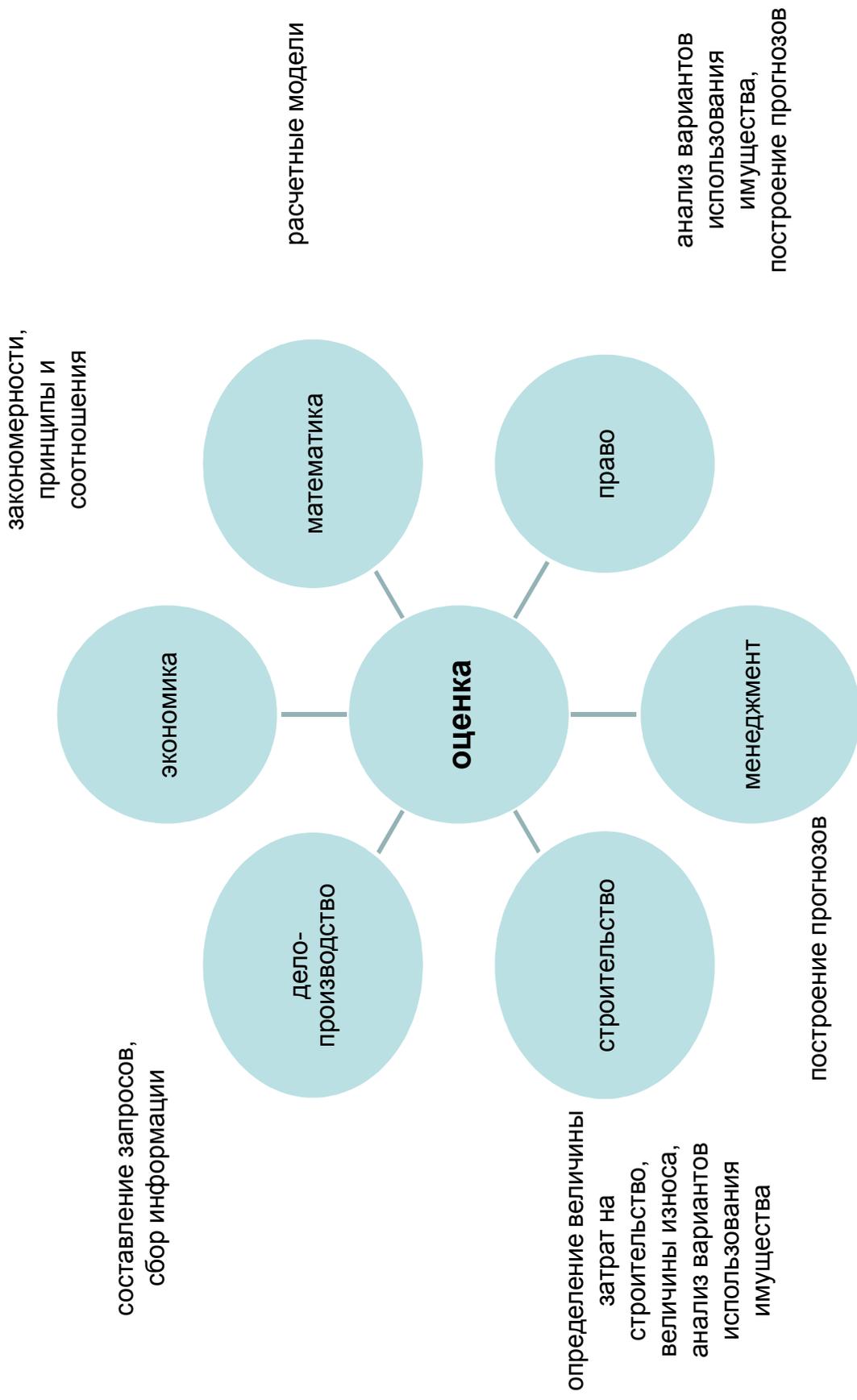


Рис. Взаимосвязь дисциплин оценочного пула с прочими дисциплинами

Общая информация об учебной дисциплине (6/6)

Рекомендуемая литература

Оценка стоимости активов:

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.
2. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.
3. Ковалев А.П. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. Под общей редакцией В.М. Рутгайзера.
4. Антонова В.П. Оценка машин и оборудования. Учебное пособие.
5. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности
6. Леонтьев Ю.Б. Практика оценки товарных знаков

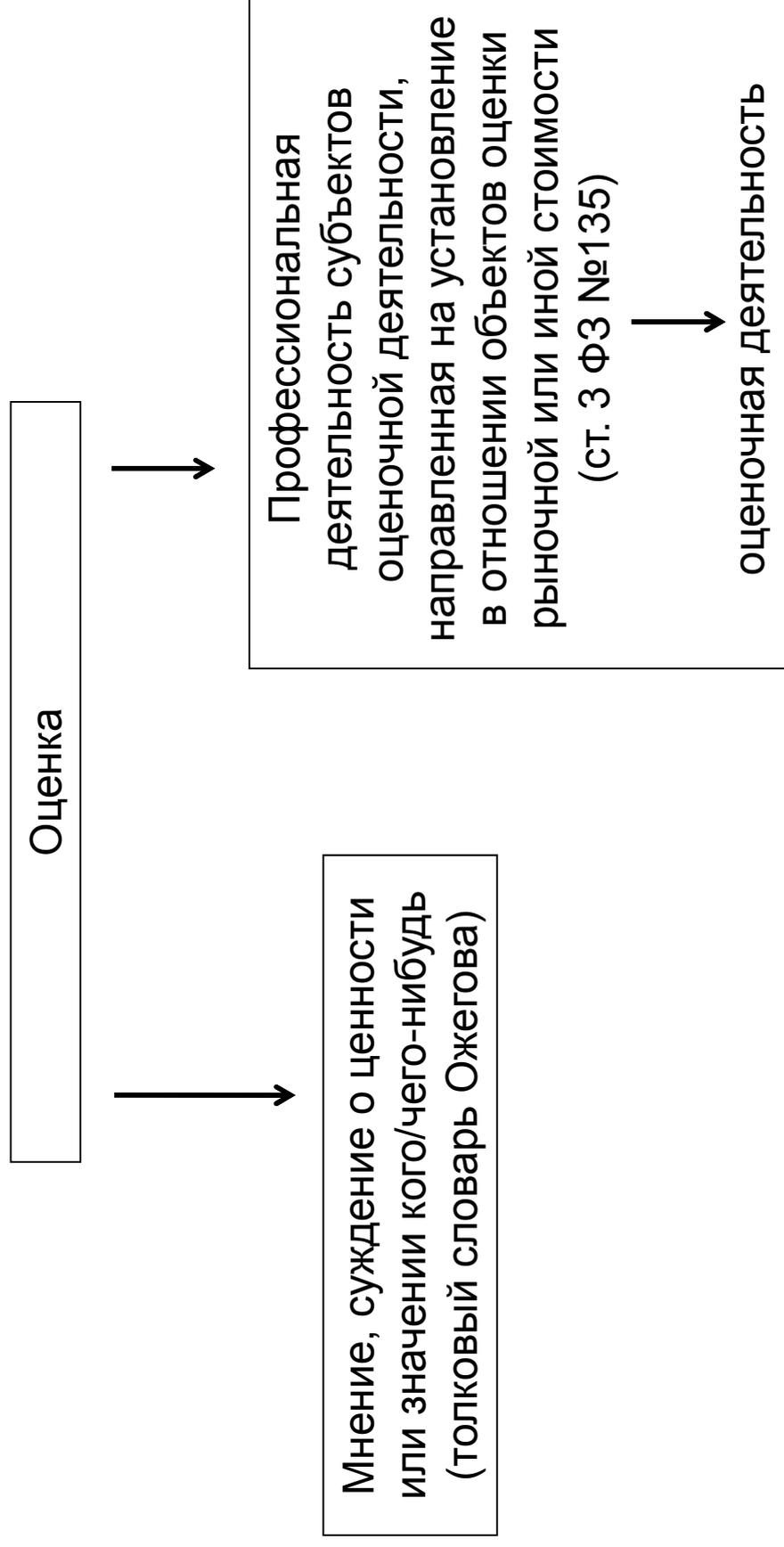
Оценка стоимости бизнеса:

1. **Дамодаран. А. Инвестиционная оценка.**
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса.
3. Чиркова Е. Как оценить бизнес по аналогии. Пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов.

Оценка стоимости бизнеса

1. Ю.В. Козырь. Стоимость компании: оценка и управленческие решения.
2. Урубков А. Курс MBA по оптимизации управленческих решений.
3. Слуцкий Л. Курс MBA по прогнозированию в бизнесе.
4. Адизес И.К. Управление жизненным циклом корпорации.
5. Битюцких В.Т. Мифы финансового анализа и управление стоимостью компании.

Оценочная деятельность (1/4)



Оценочная деятельность (2/4)

Основные ситуации, в которых необходима оценка стоимости:

- совершение сделки купли-продажи,
- получение кредита под залог имущества,
- принятие решения о параметрах инвестиционного проекта,
- определение компенсации при изъятии имущества для государственных нужд,
- определение величины налогооблагаемой базы,
- участие в судебных разбирательствах.

Применительно к оценке стоимости бизнеса дополнительными ситуациями являются:

- проведение акционирования предприятия (в том числе: дополнительной эмиссии акций, IPO),
- выкуп акций у миноритарных акционеров,
- **оценка эффективности управления.**

Кроме того, законодательством закреплен перечень ситуаций, когда оценка стоимости является обязательной.

Оценочная деятельность (3/4)

В соответствии со ст. 8 ФЗ №135 **оценка является обязательной** в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в том числе при:

- определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, **в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;**
- **использовании** объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, **в качестве предмета залога;**
- **продаже или ином отчуждении** объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- **переуступке долговых обязательств**, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- **передаче** объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, **в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц**, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
- **национализации имущества;**
- **ипотечном кредитовании** физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
- **составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов** по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- **выкупе** или ином предусмотренном законодательством РФ **изъятии** имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- **проведении** оценки объектов оценки **в целях контроля за правильностью уплаты налогов** в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

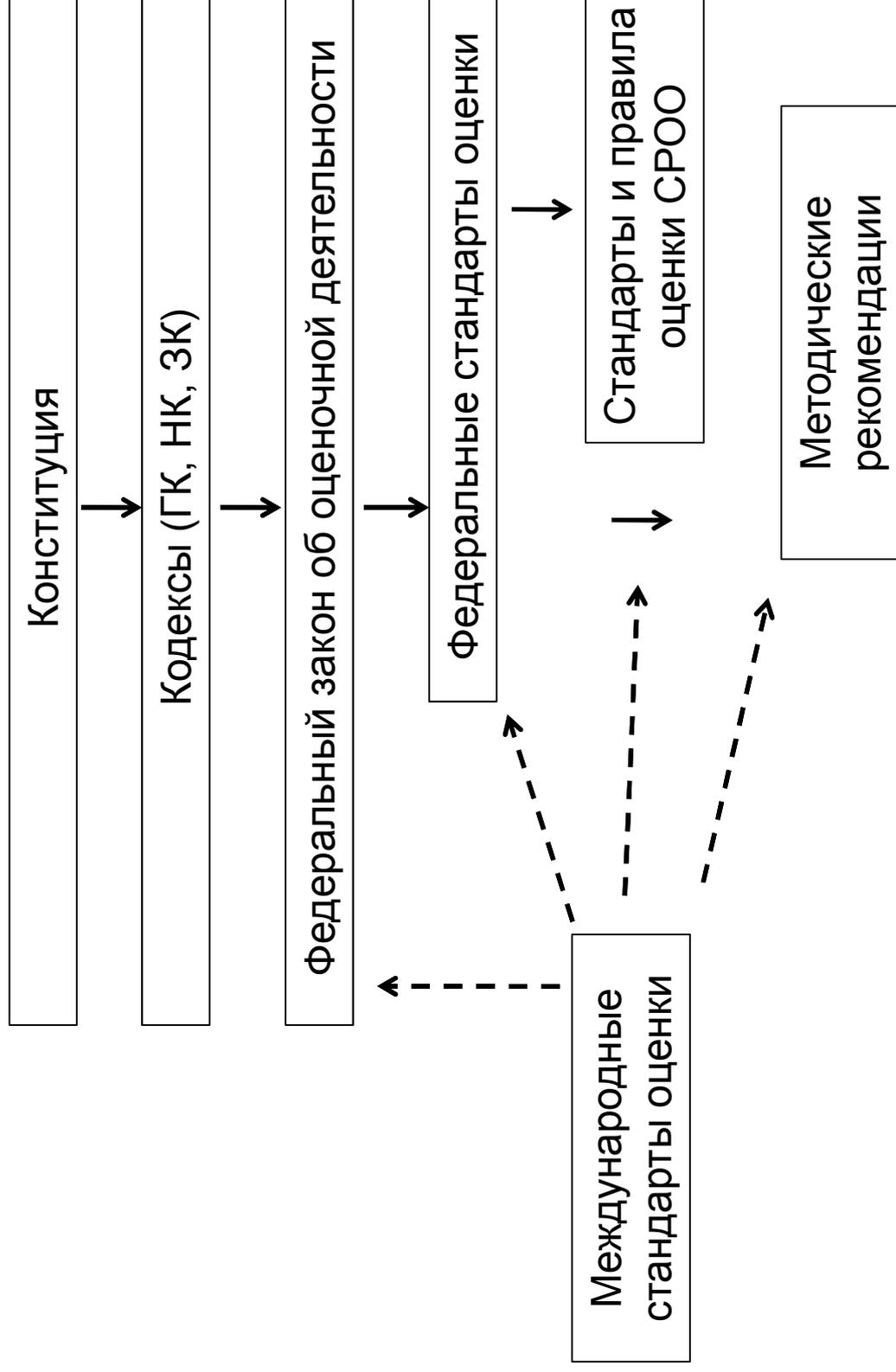
Оценочная деятельность (4/4)

Развития оценочной деятельности в России

- XVIII век - создание мануфактур с участием иностранного капитала;
- 1864 год – выход «Положения о земских учреждениях», предусматривающего частичный переход на налогообложение имущества граждан;
- 1870-1910 годы – инвестиционные проекты по строительству ж/д путей;
- 1950-1985 годы – участие в иностранных инвестиционных проектах;
- 1991-1995 годы – оценка для целей взаимозачетов;
- 1992 – начало оценки для целей приватизации государственного имущества;
- 1998 год – переоценка основных средств предприятий в условиях деминации;
- 2004-2007 – массовая оценка эффективности инвестиционных проектов;
- 2007 год – запуск механизма «саморегулирования»;
- 2008-2009 годы – «сжатие» рынка, усложнение выполнения работ в условиях экономического кризиса;
- 2008-2010 годы – оценочные работы в целях подготовки к проведению олимпийских игр в г. Сочи.

Примечание: в период с 1991 по 1998 годы оценка производилась в условиях отсутствия какой-либо нормативно-правовой базы.

Нормативно-правовая база оценочной деятельности (1/4)



Нормативно-правовая база оценочной деятельности (2/4)

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.07.2007 г. № 256.
3. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.07.2007 г. № 255.
4. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» от 20.07.2007 г. № 254.
5. (пример) Стандарт Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008).

Нормативно-правовая база оценочной деятельности (3/4)

Основные принципы проведения оценки стоимости

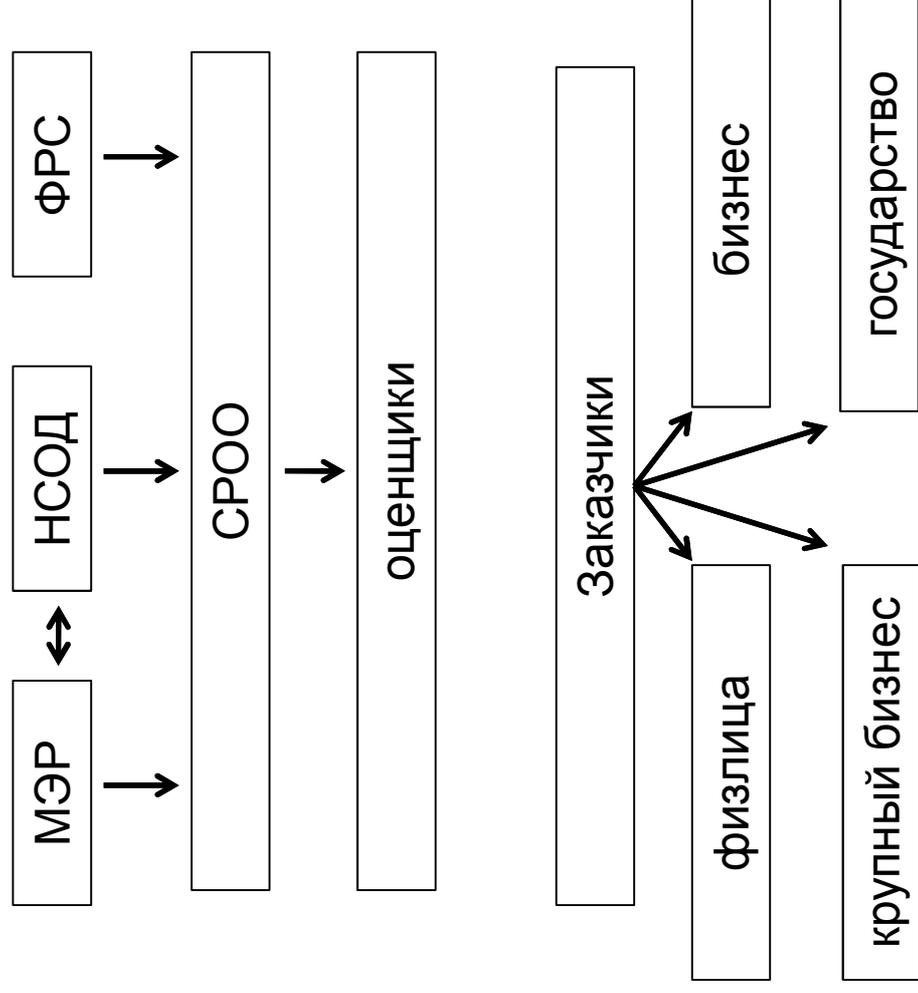
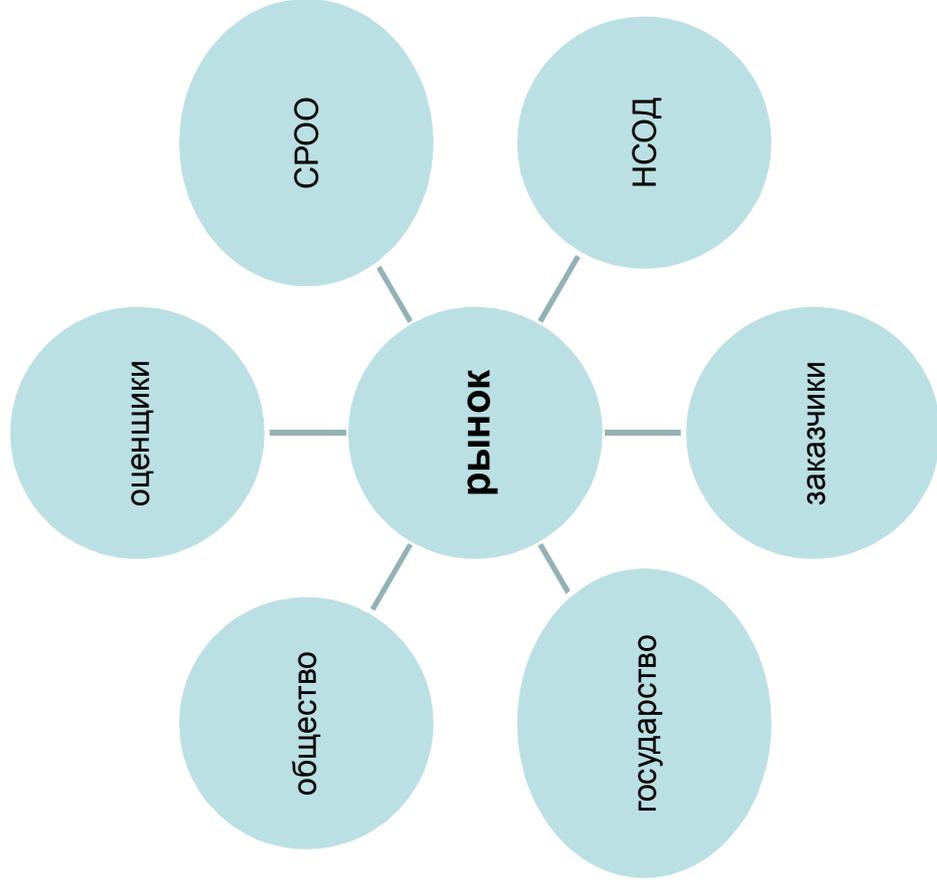
1. Принцип достоверности - информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (п. 19 ФСО №1).
2. Принцип достаточности:
 - информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (п. 19 ФСО №1);
 - отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленной саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 4 ФСО №3).

Нормативно-правовая база оценочной деятельности (4/4)

Основные принципы проведения оценки стоимости (продолжение)

3. Принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (п. 4 ФСО №3).
4. Принцип существенности - в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО №3).
5. Принцип однозначности - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (п. 4 ФСО №3).
6. Принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (п. 4 ФСО №3).

Субъекты рынка оценочных услуг (1/4)



Субъекты рынка оценочных услуг (2/4)

Саморегулируемые организации оценщиков (СРОО)

- 1) «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (АРМО);
- 2) «Российское общество оценщиков» (РОО);
- 3) «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (СМАО);
- 4) «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО);
- 5) «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НКСО),
- 6) «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО);
- 7) «СИБИРЬ»;
- 8) «Сообщество профессионалов оценки» (СПО);
- 9) «КАДАСТР-ОЦЕНКА».

Субъекты рынка оценочных услуг

(3/4)

Для осуществления оценочной деятельности оценщик **обязан**:

- иметь образование в области оценочной деятельности,
- являться членом СРОО,
- застраховать свою профессиональную ответственность.

Оценщик несет личную имущественную ответственность за потенциальный ущерб, который может быть нанесен его профессиональной деятельностью.

Для осуществления ряда работ дополнительно необходимо иметь:

- аккредитацию при той или иной организации-заказчике (например, конкретном банке, «Газпроме», «РЖД»),
- форму доступа для работы со сведениями, представляющими государственную тайну,
- определенный опыт работы по оценке конкретных специфических объектов (ГЭС, телекоммуникационные спутники и пр.).

Результатом деятельности оценщика является отчет об оценке. На прочие документы («экспресс-оценка», «заключение о стоимости») не распространяется действие ФЗ №135 – оценщик не несет никакой ответственности.

Субъекты рынка оценочных услуг (4/4)

Ценообразование на рынке оценочных услуг:

$$C_p = f(n, Q, Brend, t, \Delta C, доп.усл.).$$

Известные российские оценочные компании:

- ЗАО «Российская оценка» (все виды имущества);
- ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (оценка для целей ипотечного кредитования);
- ООО «Центроконсалт» (оценка ущерба при ДТП).

Специализированная компания по экспертизе отчетов об оценке и комплексному методическому сопровождению оценки – ЗАО «Экспертный совет».

Основные понятия и определения

(1/5)

Имущество (активы) – ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль.

Рынок - система, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма (иногда рынок называют также и место, где совершаются эти операции.) Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимая относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, национальным или международным.

Емкость рынка – возможный (при данном уровне цен) объем реализации товаров (услуг), определяемый как размерами платежеспособного спроса, так и величиной их предложения.

Спрос – это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

Предложение – количество товара, который продавец готов предложить в течение определенного периода времени.

Срок экспозиции– рассчитывается с даты представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Основные понятия и определения

(2/5)

Ликвидность – способность актива обрачиваться в денежные средства.

Дефицит – превышения спроса над предложением в экономике, свидетельствует о несовпадении спроса и предложения и отсутствию уравновешивающей цены.

Полезность – относительное, или сравнительное понятие, нежели абсолютная характеристика, обозначает способность удовлетворять нужды и потребности людей. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Различают текущую и потенциальную полезность.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. В соответствии с п.5 ФСО №2 существуют следующие виды стоимости:

- рыночная,
- инвестиционная,
- ликвидационная,
- кадастровая.

Основные понятия и определения

(3/5)

Основным видом стоимости, с которым приходится иметь дело оценщику, является **рыночная стоимость**: наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая все необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Основные понятия и определения

(4/5)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость - определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Основные понятия и определения

(5/5)

Утилизационная стоимость - стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

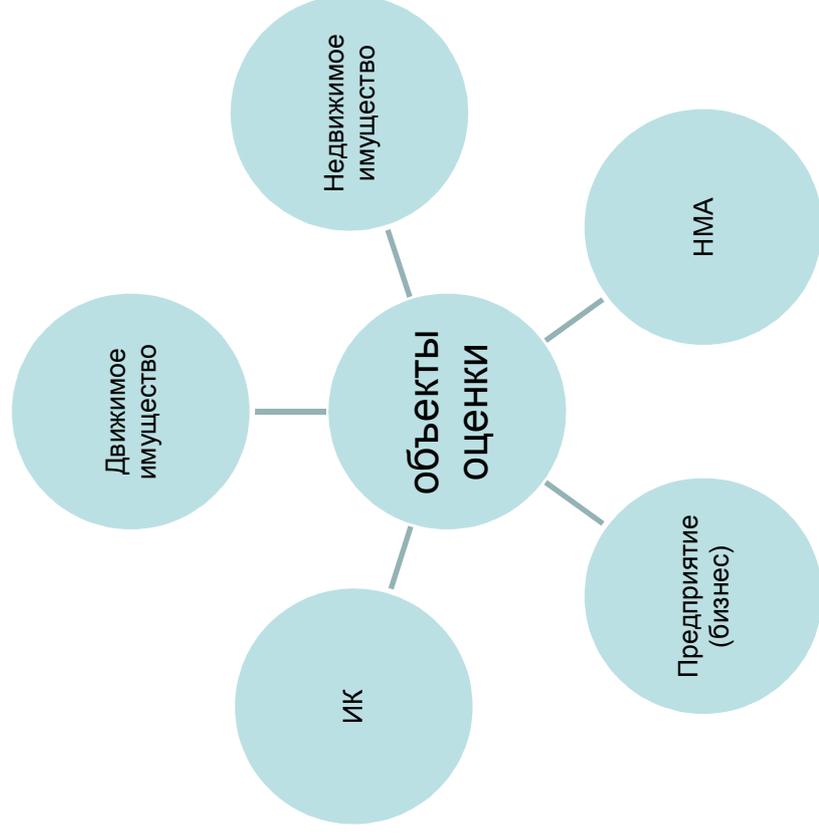
Примечание: данные виды стоимости упоминаются в «Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2002 г. №519; в настоящее время противоречат положениям Федеральных стандартов оценки ФСО №1-3.

Классификация объектов оценки (1/6)

В соответствии со ст. 5 ФЗ №135 к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Классификация объектов оценки (2/6)



$$Д = 1 - Н - НМА.$$

$$ИК = \{Д, Н, НМА\}.$$

$$Бизнес = \{Д, Н, НМА, ПД\}.$$

Факторы производства:

- земля,
- труд,
- капитал,
- предпринимательская деятельность (управление).

Классификация объектов оценки (3/6)

«**К недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [принцип стационарности], в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства...» (ст. 130 ГК РФ).

В состав **имущественного комплекса** входят все виды имущества, ... , включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы, услуги и др. (ст. 132 ГК РФ).

Предприятие - имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

Нематериальные активы – активы, способные приносить экономические выгоды в будущем, предназначены для использования в течение длительного времени, не имеющие материально-вещественной формы... (ПБУ 14/2007).

Классификация объектов оценки (4/6)

Отличительными особенностями бизнеса как объекта оценки являются:

- совокупность (комплекс) различных видов имущества;
- эффект «матрешки» (наличие дочерних компаний);
- существенная трансформация с течением времени (см. рисунок);
- наличие актива «предпринимательская деятельность»;
- уникальность (разнообразии видов);
- сложная структура внутренних процессов, взаимосвязь различных подсистем (см. следующий слайд).

Классификация объектов оценки (5/6)

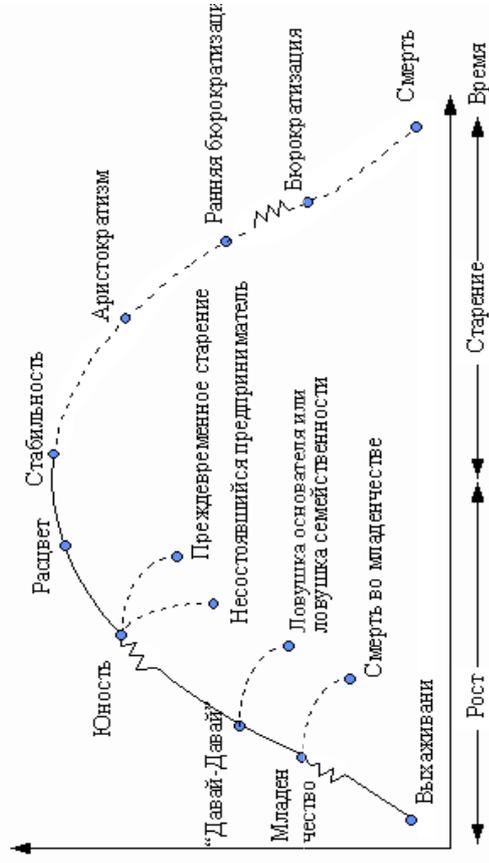


Рис. Кривая жизненного цикла предприятия по И.Адезису

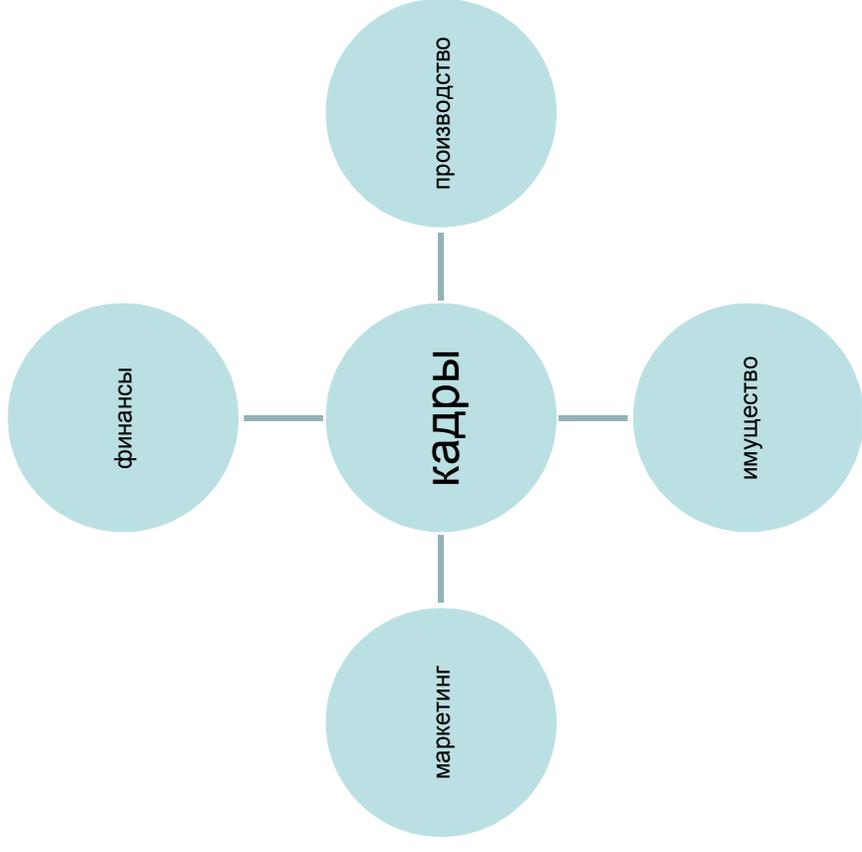


Рис. Основные функциональные системы предприятия

Оценка стоимости предприятия включает оценку стоимости всех его составляющих

Классификация объектов оценки (6/6)

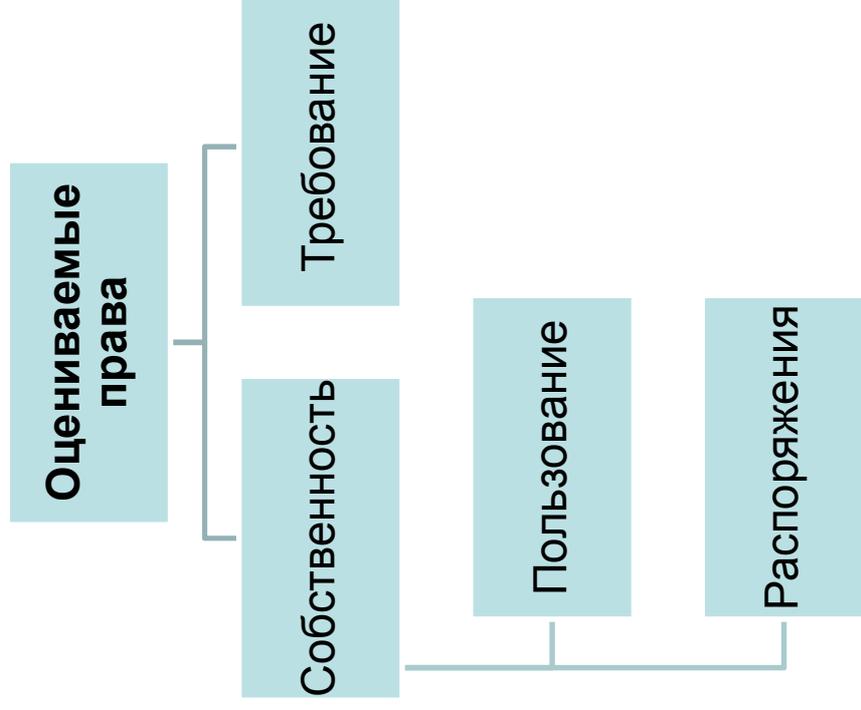


Рис. Оцениваемые права

С формальной точки зрения, формулировка «право аренды» является некорректной. Верной является «право пользования на условиях аренды».

Методологическая иерархия оценки

(1/7)

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ



ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ



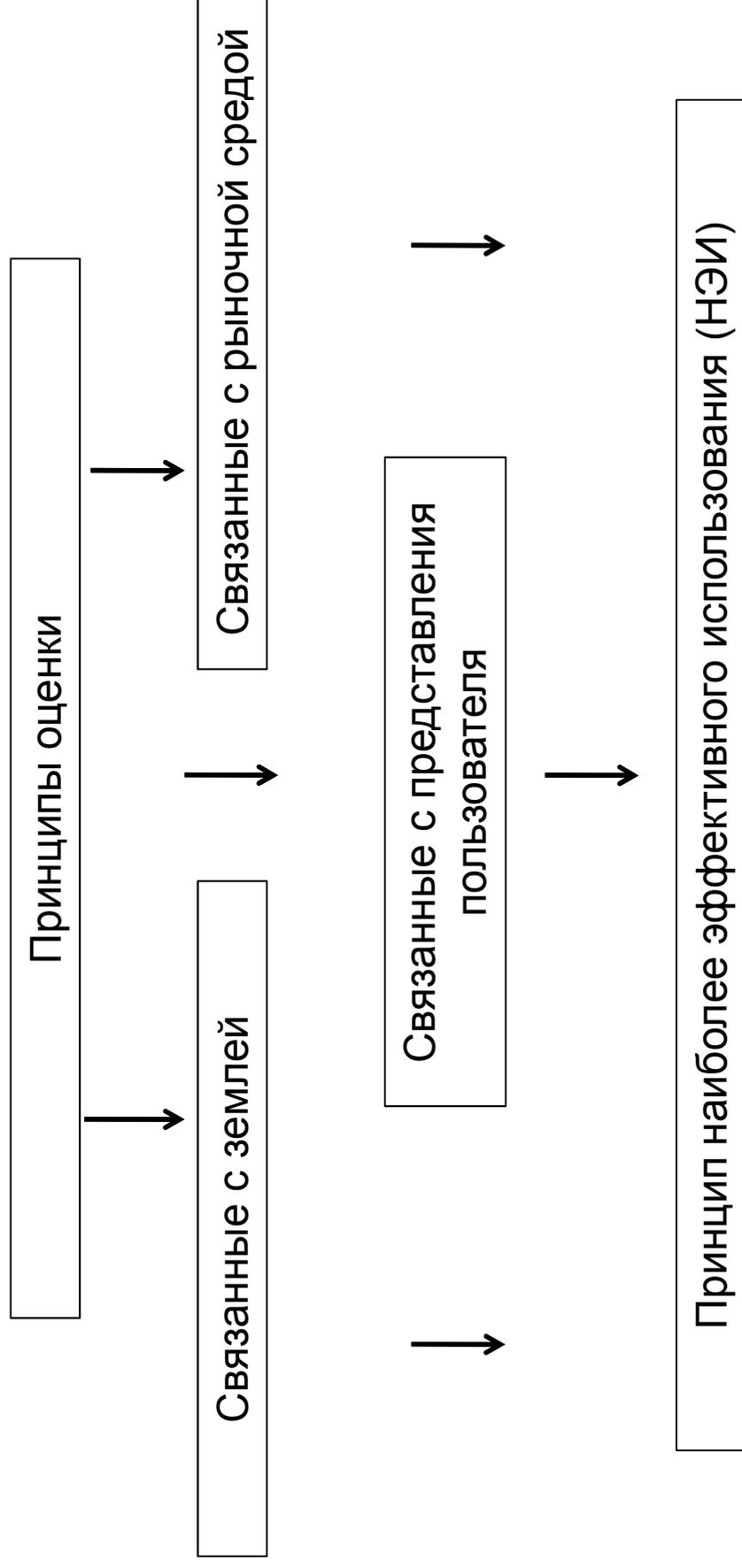
МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

методические правила (фундаментальные идеи), на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие оценить правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

совокупность методов (способов) расчетов, сгруппированных по вариантам использования имущества

конкретные способы (модели) расчета

Методологическая иерархия оценки СТОИМОСТИ (2/7)



Методологическая иерархия оценки СТОИМОСТИ (3/7)

Принципы оценки, связанные с землей

Принцип остаточной продуктивности	<p>Остаточная продуктивность (например, для земельного участка) измеряется как остаточный чистый доход, отнесённый к земельному участку, после того как были оплачены затраты на три других (кроме земли) фактора производства - труд, капитал и предпринимательство.</p> <p>Стоимость отдельного элемента имущества зависит от величины его вклада в общую стоимость (всего объекта) или размеров уменьшения общей стоимости при отсутствии вклада. Кроме того, данный принцип подразумевает, что стоимость имущества зависит от его вклада в её величину элемента этого имущества.</p>
Принцип изменяющейся доходности (убывающей отдачи)	<p>По мере добавления ресурсов чистые доходы увеличиваются замедляющимися темпами, т.е. привлекаемые к объекту имущества ресурсы обладают свойством насыщения (убывающей отдачи).</p>
Принцип сбалансированности (пропорциональности)	<p>В соответствии с этим принципом любому способу использования имущества соответствует оптимальный (сбалансированный) набор факторов использования, при сочетании которых достигается наибольшая доходность используемого имущества, т.е. максимальная стоимость имущества реализуется при взаимодействии этих факторов в оптимальном сочетании</p>
Принцип оптимальных размеров (величин)	<p>При существующем на данном сегменте рынка имущества тенденциях наибольшим спросом пользуются объекты имущества, обладающие определённой (оптимальной) величиной</p>
Принцип оптимального разделения и соединения (экономического разделения)	<p>Имущественные права на объект оценки следует разделять или соединять таким образом, чтобы стоимость объекта в итоге достигла максимальной величины.</p>

Методологическая иерархия оценки СТОИМОСТИ (4/7)

Принципы оценки, связанные с рыночной средой

Принцип спроса и предложения	<p>Заключается в требовании выявления взаимосвязи между потребностью в объекте имущества и ограниченностью его предложения. Равновесие между спросом и предложением определяет величину цены имущества.</p>
Принцип конкуренции	<p>При определённых рыночных условиях уровень прибыли на данном сегменте рынка превышает уровень, не обязательный для оплаты факторов производства, на данном сегменте рынка обострятся конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня доходности.</p>
Принцип жизненного цикла (изменение основных свойств имущества)	<p>Стоимость имущества обычно не остаётся постоянной, а изменяется с течением времени. Типичный жизненный цикл объекта состоит из четырёх основных этапов: этап выведения объекта имущества на рынок; этап роста (развития); этап зрелости; этап упадка.</p>
Принцип зависимости (внешнего развития)	<p>Стоимость конкретного объекта недвижимого имущества подвержена влиянию окружающих объектов и сама влияет на стоимость других объектов в данном районе.</p>
Принцип соответствия	<p>Показывает, в какой мере архитектурный стиль, уровень соответствующих удобств и услуг, предлагаемых к продаже объектов недвижимого имущества, адекватен потребностям и ожиданиям рынка.</p>

Методологическая иерархия оценки СТОИМОСТИ (5/7)

Принципы оценки, связанные с представлениями пользователя

Принцип полезности	Предполагает способность имущества быть полезным, удовлетворять потребности пользователя в определённом месте и в течение определённого времени.
Принцип замещения	Максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое имущество с эквивалентной полезностью.
Принцип ожидания	Стоимость объекта имущества, способного принести доход, определяется текущей (т.е. современной) стоимостью будущих доходов, которые данный объект имущества принесёт в будущем.

Принцип наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта имущества - это вариант использования, выбранный из рационально оправданных и правомочных вариантов, который юридически допустим, физически возможен, финансово оправдан, наиболее рентабелен (т.е. даёт оптимальный стоимостной результат, обеспечивает наивысшую текущую стоимость объекта на дату оценки).

Методологическая иерархия оценки СТОИМОСТИ (6/7)

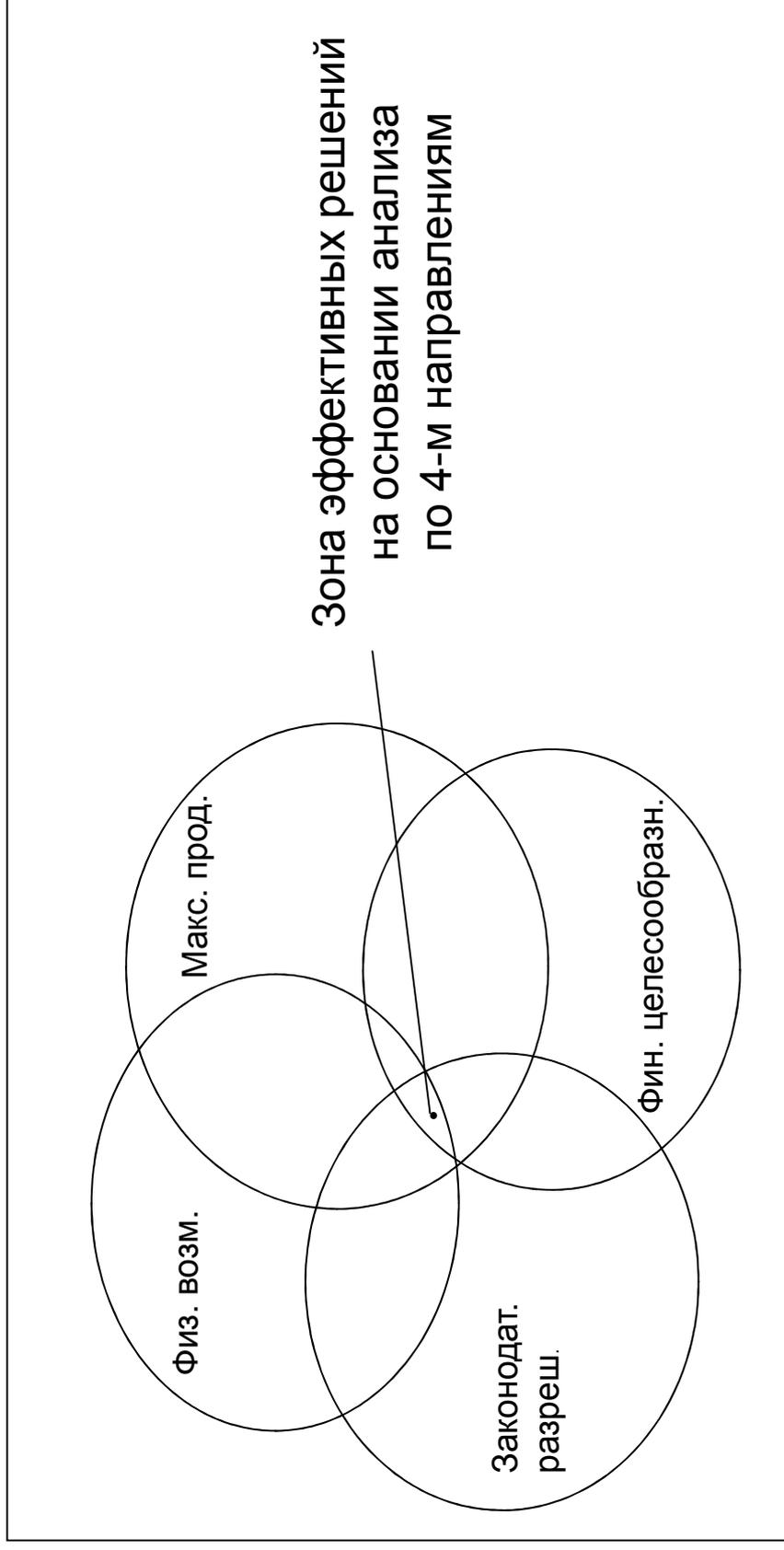


Рис. Графическая интерпретация принципа наиболее эффективного использования

Методологическая иерархия оценки

СТОИМОСТИ (7/7)

→ *благо* = *затратный подход*

объект оценки → *товар* = *сравнительный подход*

→ *источник доходов* = *доходный подход*

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Материалы для самоподготовки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ с изменениями от 30.06.2008 г.
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО 1-3).
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (Часть I, ст. 130-132).
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2002 г. №519 (в настоящее время не действует).
5. Материалы по истории оценочной деятельности в России.