

Оценка и развитие бизнеса

Методы оценки

Место и роль рыночной стоимости в оценочной деятельности

«Если в нормативном правовом акте ...
либо договоре об оценке не определен
конкретный вид стоимости объекта
оценки, **установлению подлежит
рыночная стоимость** объекта
оценки» (ст. 7 ФЗ РФ об оценочной
деятельности)

Рыночная стоимость: определение

Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме¹, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки² в результате коммерческой сделки³ между добровольными^a покупателем и продавцом после адекватного маркетинга^o; при этом полагается, что каждая сторона действовала компетентно^o и без принуждения^a (IVSC, TEGoVA)

Идентичность отечественной и других (международных и зарубежных национальных) методологий и определений рыночной оценки

Важнейшие факторы в определении рыночной стоимости

Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме¹, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки² в результате коммерческой сделки³ между добровольными^а покупателем и продавцом после адекватного маркетинга⁰; при этом полагается, что каждая сторона действовала компетентно⁰ и без принуждения^а

- ¹ Оценка - стоимостной эквивалент
- ² Значимость момента проведения оценки
- ³ Коммерческий характер сделки
- ⁰ Достаточность времени и проведенного маркетинга
- ^а Добровольный характер и отсутствие чрезвычайных условий

Специальные цели оценки, обеспечиваемые специальными методами оценки

- финансовая отчетность;
- залоговое обеспечение;
- страхование;
- недвижимость организаций спец. вида: СП, негосударственных фондов, фирм-застройщиков;
- недвижимость при слияниях и др. структурных изменениях;
- инвестиционные портфели.

Базисы оценки

- Базис оценки – это система принципов и подходов (principles & concepts) к оценке с учетом целей оценки и других факторов, влияющих на оценку (таких как: тип объекта, повреждения или незавершенность, возможности и направления дальнейшего использования и т.д.).
- **Цель оценки является критическим фактором** при выборе базиса оценки (*из международных стандартов TEGoVA*)

Примеры базисов оценки (из международных стандартов)

- Рыночная стоимость
- Рыночная стоимость при существующем использовании
- Стоимость при альтернативном использовании
- Остаточная стоимость замещения и восстановительная стоимость
- Стоимость действующего предприятия (бизнеса)
- Ликвидационная стоимость
- Отрицательная стоимость

Классификация по группам методов

- Нормативные методы оценки
- **Затратный подход** и затратные методы оценки
- **Аналоговые подходы** – методы сравнения
- **Доходные методы** оценки – оценка и капитализация будущей прибыли
- Комбинированные методы оценки

Какой подход больше соответствует рыночной оценке?

Каковы рекомендации по выбору подходов?

Аналитический обзор методов оценки

Нормативные методы

- Нормативные методы оценки – методы, устанавливаемые законодательными и иными нормативными правовыми актами как обязательные к применению в установленных документами случаях.
- Зарубежный аналог нормативного подхода – ***Statutory Valuation***

Нормативные методы

Примеры отечественной практики

Оценка в законодательстве о **бухучете**

- по цене приобретения (с линейной функцией износа)
- по себестоимости строительства
- по рыночной стоимости на момент дарения.

Оценка имущества физических лиц в целях **налогообложения.**

Бесплатная **приватизация** жилья.

Установление стартовой цены аукционов при продаже государственного имущества.

Установление ставок арендной платы, платы за землепользование для объектов федерального собственника.

Аналитический обзор методов оценки

Затратные методы

- 1. Восстановительная стоимость**
(полное подобие при восстановлении)
- 2. Стоимость замещения**
(функциональное подобие при замене)

* * *

Понятие остаточной стоимости

при замещении и/или восстановлении.

Функция износа в течение жизненного цикла объекта оценки.

Затратные методы

Восстановительная стоимость

Восстановительная стоимость – «строительство» объекта полностью подобного объекту оценки / **Rebuilt cost**

Остаточная восстановительная стоимость – оценка с учетом накопленного за время жизни износа

Базовые формулы для оценки остаточной стоимости:

$\{C_0 * (T-t) / T\}$ при линейной функции износа

$\{C_0 * F(t,T)\}$ при нелинейной функции износа

C_0 – восстановительная стоимость (из проекта, сметы, по удельным показателям)

Восстановительная стоимость

Учет отклонений

- Корректировки количественно измеримых отклонений и отклонений качественного характера, оцениваемых экспертами, - в %.
- Использование удельных показателей:
$$C_o = q(\text{£/ m}^2) * S(\text{m}^2)$$
- Применение корректирующих алгоритмов (e.g. через произведения нормированных на единицу коэффициентов)

$$C_x = [C_o * (T-t) / T] * \prod(k_i)$$

Метод восстановительной стоимости

Задача (стр. 64, Соловьев ММ «Оценочная деятельность»)

Определить остаточную восстановительную стоимость (ОВС) офиса, имеющего следующие характеристики:

площадь здания 2,000 кв.м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет.

Из статистики следует, что удельные затраты на строительство такого же нового здания составляют \$350/кв.м.

Решение

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость)

$$350 \text{ \$/кв.м} * 2000 \text{ кв.м} = 700,000 \text{ \$}.$$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания - остатком во времени жизненного цикла.

При допущении линейности характеристик износа искомая оценка ОВС офиса рассчитывают следующим образом:

$$\text{ОВС} = \$700,000 * [(60 - 12) / 60] = \$560,000$$

Ответ: ОВС здания составляет \$560,000.

Затратные методы

Метод замещения

Метод замещения – замещение объекта оценки функционально подобным / **Replaced cost**

Остаточная стоимость замещения – оценка с учетом износа / **Depreciated Replaced Cost**

Базовые формулы DRC те же:

$$\{C_0 * (T-t) / T\} \text{ или } \{C_0 * F(t, T)\}$$

Необходимость учета функционально «излишних» (по сравнению с замещаемым объектом C_0) j -элементов во взятом для замещения аналоге со стоимостями C_j

$$C_x = (C_0 - \sum C_j) * (T-t) / T$$

ЗАТРАТНЫЕ МЕТОДЫ: метод замещения

Задача (*стр. 68 там же*)

Определить остаточную стоимость замещения (ОСЗ) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующие данные:

- известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же больницы (по масштабам и профилю) составили \$4500,000,
- в проект новой больницы было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи, сметной стоимостью в \$300,000,
- экспертами, с учетом произведенных в течение прошедшего периода работ по содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла здания оцениваемой больницы в 80 лет.

Решение

Считая, что оснащение «замещающей» больницы оптоволоконными средствами связи не является функционально соответствующим для сравнения с оцениваемым объектом, а также, считая динамику износа фондов линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения:

$$\text{ОСЗ} = (\$4500,000 - \$300,000) * [(80-20)/80] = \$3150,000$$

Ответ: ОСЗ больницы составляет \$3150,000.

Аналитический обзор методов оценки

Аналоговые методы

Стоимость объекта определяют по имеющейся рыночной информации о ценах произведенных сделок с его **полными аналогами:**

- полными аналогами объектов **как вещей** (во всем многообразии вещных характеристик) и
- **в полностью аналогичных условиях сделки:**
 - *по типу сделки,*
 - *по срокам (давности) сделки,*
 - *по иным признакам и условиям (состояния внешней среды, и т.д.).*

Преимущества аналогового подхода

- Наибольшая, по сравнению со всеми другими методами, близость к концепции оценки рыночной стоимости, т.к. информация основана именно на рыночных данных об аналогичных рыночных сделках
- Наиболее достоверные (обоснованные) данные об ожидаемой цене сделки на данном рынке и в данных условиях
т.к. информация основана именно на рыночных данных об аналогичных рыночных сделках

Недостатки аналоговых методов

- Недостаточность по объемам и качеству располагаемой рыночной информации
 - малое количество объектов-аналогов,
 - редкое совпадение условий сделок.
- Применение субъективных корректировок при отклонениях характеристик объектов и условий сделок от «аналогов», например:
 - 1) Корректирующими коэффициентами: $C_x = C_o * \prod (k_i)$
 - 2) Методами парного сравнения (см., ниже)

Аналоговые методы.

Применение метода парного сравнения (стр. 73)

ОЦЕНКА ДЛЯ ОБЪЕКТА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Характеристики \ Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Удовлетв.	Хорошее	Удовлетв.	Удовлетв.
Зона генплана (наличие ограничений)	Смешанная (есть)	Промзона (нет)	Промзона (нет)	Смешанная (есть)
Права на объект	Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Инфраструктура	Хорошая	Хорошая	Удовлетв.	Хорошая
Удельная цена сделки (\$ / m ²)	X=?	200	180	150

Распределение влияния характеристик (из 100%)

Качество местоположения = 30% (0,3)

Ограничения зоны генплана = 20% (0,2)

Права на объект = 40% (0,4)

Инфраструктура = 10% (0,1)

Размах колебаний в оценках = 200-150 = 50 (\$/m²),

определяемый различиями характеристик

Сравнение с Аналогом 1: $200 - 50 \cdot 0,3 - 50 \cdot 0,2 = 175$

Сравнение с Аналогом 2: $180 - 50 \cdot 0,2 + 50 \cdot 0,4 + 50 \cdot 0,1 = 195$

Сравнение с Аналогом 3: $150 + 50 \cdot 0,4 = 170$

Размах колебаний оценки

сократился (вдвое):

[170-195] (\$/m²)

Дальнейшая свертка,

усреднение