



## ТЕМА ЛЕКЦИИ:

Процесс оценки стоимости предприятия и подходы

АСТАНА 2015 год

# План лекции

1. Процесс оценки стоимости предприятия
2. Подходы и методы оценки стоимости предприятия

**Вопрос 1:** Процесс оценки стоимости предприятия  
Согласно Закона РК от 30 ноября 2000 г. № 109-ІІ «Об  
оценочной деятельности в РК»: **оценочная  
деятельность** - предпринимательская деятельность,  
осуществляемая оценщиками, направленная на  
установление в отношении объектов оценки рыночной  
или иной стоимости на определенную дату, если иное не  
предусмотрено законами Республики Казахстан.

- К объектам оценки относятся:
- 1) отдельные материальные объекты (вещи), в том числе бесхозное, выморочное имущество;
- 2) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое);
- 3) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- 4) право требования обязательства (долги);
- 5) работы, услуги, информация;
- 6) объекты права интеллектуальной собственности;
- 7) иные объекты гражданских прав.

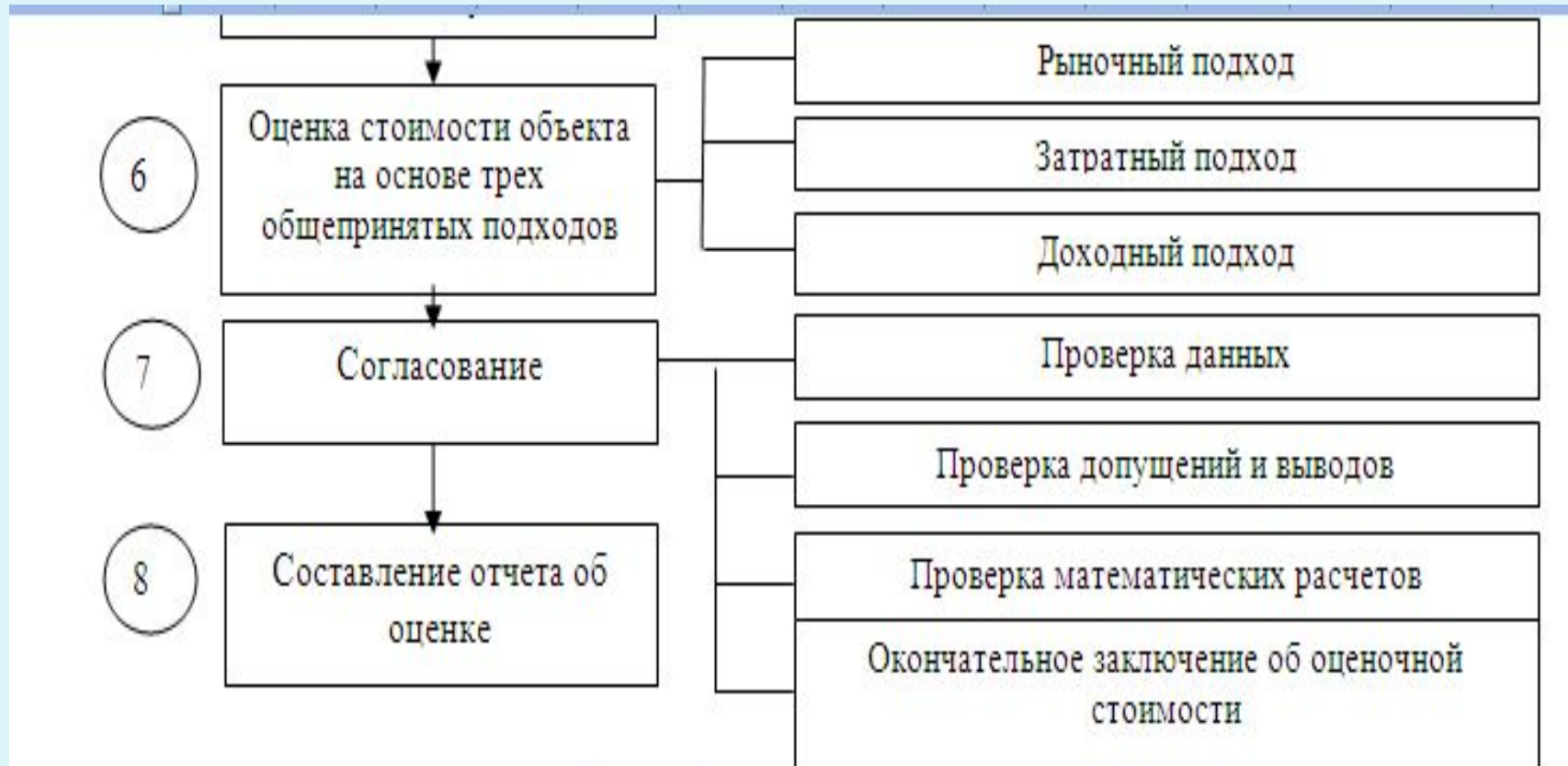
*Процесс оценки* – последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости, который обычно включает восемь этапов.



# Структура процесса оценки



## Структура процесса оценки (продолжение)



## На этапе *постановки задачи*:

- идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект;
- устанавливается цель оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки;
- устанавливается дата оценки.

**Идентифицируя оцениваемый объект**, следует прежде всего определить и письменно зафиксировать его местоположение, статус и физический состав.

**Цель оценки** – это возможность использования заключения от оценочной стоимости. Она во многом предопределяет вид оценочной стоимости, которая должна быть определена, характер используемых данных, принципы, суждения и подходы, которыми руководствуется оценщик. Поэтому однозначное определение и фиксация цели оценки проводятся именно на этапе постановки задачи.



## На 2 этапе определяются:

- график работ по оценке;
- источники и способы сбора информации;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки и избранному виду оценочной стоимости;
- вознаграждение оценщика.

## Затраты на сбор и обработку информации могут включать:

- расходы на доступ к платным базам данных и иных источников информации;
- оплату услуг специалистов, привлекаемых к оценке (в зависимости от обстоятельств оценщик может воспользоваться услугами юристов, бухгалтеров, строителей, архитекторов и других специалистов);
- командировочные расходы;
- оплату маркетинговых, социологических и других исследований;
- расходы на изготовление материалов к отчету об оценке (карты, схемы, чертежи, таблицы,
- фотоматериалы и т.д.).

Вознаграждение оценщика устанавливается исходя из всех запланированных затрат, с учетом сложности задачи и объема работ.



## **На 3 этапе сбора и обработки данных -**

оценщик собирает сведения, касающиеся не только самого оцениваемого объекта, но и его ближайших окрестностей, а также района, поселения (поселка, города) и региона его местоположения. В зависимости от природы оцениваемого объекта может потребоваться информация об аналогичных объектах в других регионах или даже других странах.

**При оценке земельного участка (5 этап), если тот входит в состав оцениваемого объекта, оценка его стоимости проводится, как правило, отдельно от оценки стоимости расположенных на нем зданий и сооружений**



## 6 этап

Для оценки недвижимости применяются несколько наиболее общепринятых методов.

- **Метод прямого сравнения продаж** основан на сопоставлении оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных ему по своим свойствам) объектов, относительно недавно проданных на рынке.
- **В затратном методе** оценочная стоимость определяется исходя из затрат на воспроизводство или замещение оцениваемого объекта с учетом износа – снижения стоимости в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.
- **Основа доходного метода** – представление о стоимости как текущем эквиваленте всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем. При этом учитываются не только размеры доходов, но и времена их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.

## На 7 этапе согласования проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта.





## Этап 8 отчет об оценке –

итоговый документ, представляемый оценщиком клиенту и содержащий заключение об оценочной стоимости недвижимости и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке. В зависимости от потребностей клиента в отчет об оценке может быть включена более или менее детализированная информация об использовании данных, могут быть описаны допущения, принципы, подходы и суждения, которыми руководствовался оценщик.

## Вопрос 2. Подходы и методы, используемые для оценки бизнеса

Оценку бизнеса можно осуществлять с позиций трех подходов:

- доходного,
- рыночного (сравнительного)
- затратного (имущественного)



В **ДОХОДНОМ** подходе предполагается, что рыночная стоимость бизнеса определяется будущими доходами, которые принесет этот бизнес. При этом имеет значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

**Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности или возможной ее продажи.**

Согласно доходному подходу к оценке бизнеса за бизнес заплатят ровно столько, сколько он сможет принести дохода покупателю.

Капиталовложения, сделанные ранее в бизнес прежним владельцем, не имеют отношения к цене бизнеса. Прогнозируемые доходы предприятия, которые обладающий контролем над ним инвестор способен изъять из предприятия, могут учитываться в виде бухгалтерских прибылей (убытков) и денежных потоков.



**Рыночный** подход требует наличия информации о недавних продажах сопоставимых объектов. Важнейшее условие применения этого подхода – наличие развитого фондового рынка.



**Затратный** (имущественный) подход заключается в оценке рыночной стоимости имущества предприятия. При этом отталкиваются от оценки рыночной стоимости всех активов (имущества) – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных.

Затратный подход в основном применяется для оценки предприятия, которое будет закрываться с распродажей его имущества по рыночной стоимости.



Каждый из трех рассмотренных подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов

