

**Управление имуществом**  
**Управление имущественным**  
**КОМПЛЕКСОМ**

# Цели и задачи изучения дисциплины

**Цель изучения дисциплины – получение базовых теоретических знаний и практических навыков управления имуществом.**

## Задачи :

**ознакомление с терминологией в области управления имуществом, правовых основ деятельности по управлению имуществом, принципами и задачами управления имуществом;**

**изучение форм и методов управления имуществом.**

# В результате изучения дисциплины специалист



должен  
знать:

- законодательные и нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность по управлению имуществом;
- формы и методы управления имуществом.



иметь  
навыки:

- проведение работ по оценке имущества; учет всех компонентов имущества; разработка эффективного режима наиболее полного использования разных компонентов имущества; разработка проектов по воспроизводству имущества.

# Содержание и структура дисциплины

Раздел I  
Экономическая  
сущность  
и методы управления  
имуществом

Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

Тема 3. Состав и структура имущества предприятия.

Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

Тема 5. Сущность и функции управления имуществом.

Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных средств

Раздел II  
Стоимость  
имущества,  
ее оценка и роль  
в управлении

Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки.

Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия.

Тема 10. Определение стоимости имущественного комплекса.

# **Тема 1**

## **Имущество предприятия как объект управления.**

# Содержание темы

Вопрос 1. 1. Понятие термина имущество в гражданском праве

Вопрос 1. 2. Компоненты имущества как объекты гражданских прав. Имущественные права.

Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

Вопрос 1. 4. Движимое и недвижимое имущество

Вопрос 1. 5. Вещные права

Вопрос 1.6 Имущество государственных и муниципальных предприятий

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОНЯТИЯ

Имущество предприятия как объект гражданских прав.

Термин «имущество». Имущество как совокупность вещей, прав, требований и обязанностей.

Компоненты имущества как объекты гражданских прав.

Доверительное управление, внешнее управление, отчуждение имущества, конфискация, реквизиция, секвестр и др. Активы предприятия как элементы имущества. Движимое и недвижимое имущество.

Предприятие как объект прав – имущественный комплекс.

Понятие имущество и собственность. Состав предприятия как имущественного комплекса.

Тема 1. Имущество предприятия как объект управления  
Вопрос 1.1 Имущество предприятия как объект гражданских прав

**Имущество – это**

- объект или объекты владения или использования физическим или юридическим лицом
- совокупность вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица или в оперативном управлении предприятия

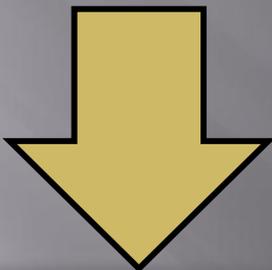
**Имущество по ГК РФ**

**Имущество предприятия**

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

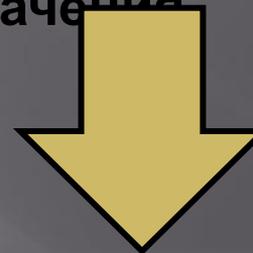
## Вопрос 1.1 Имущество предприятия как объект гражданских прав

Совокупность вещей и материальных ценностей, состоящих в собственности лица



Имущество по ГК РФ

земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, права на обозначения



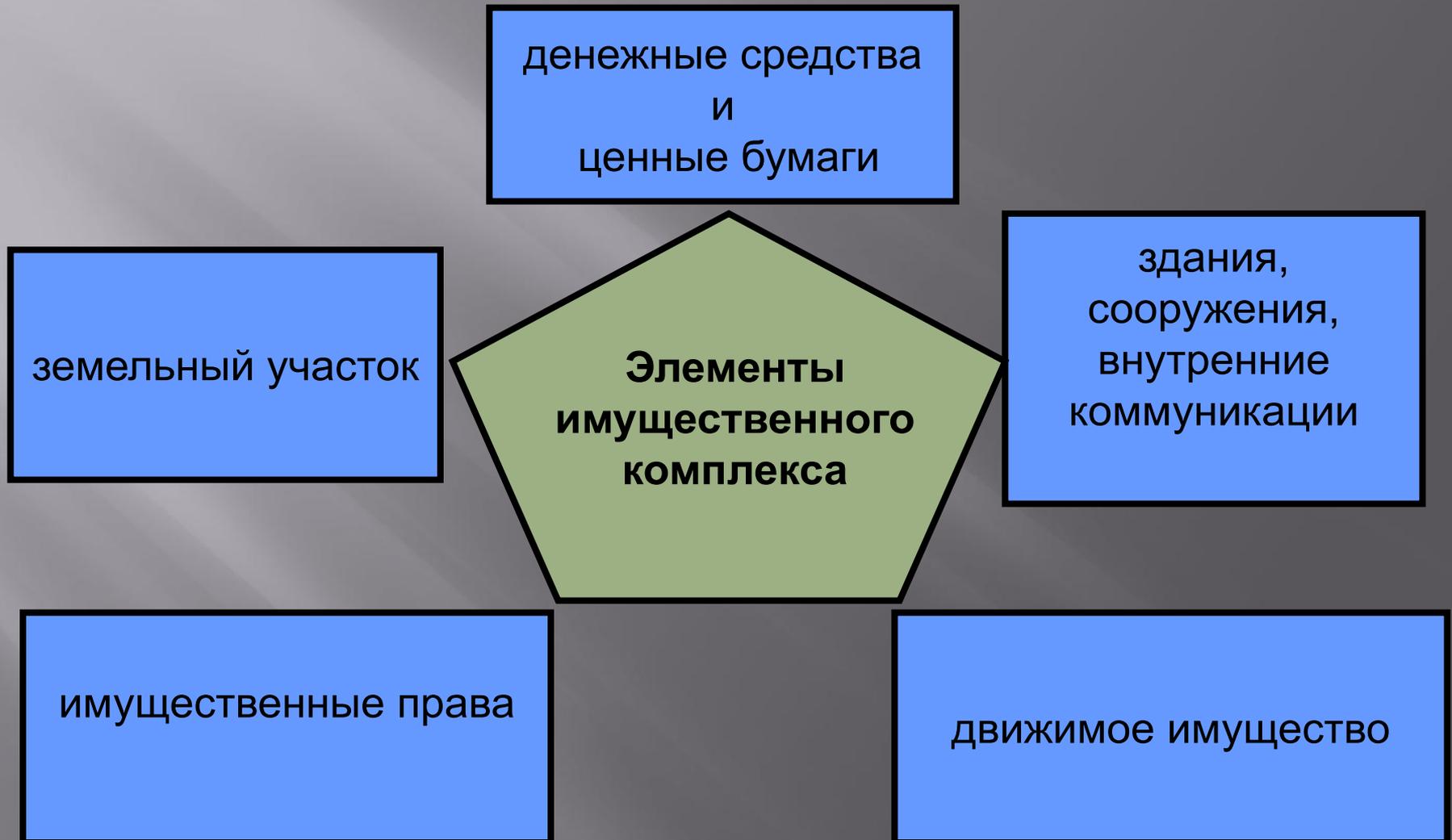
Имущество предприятия

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 2. Компоненты имущества как объекты гражданских прав. Имущественные права.



Тема 1. Имущество предприятия как объект управления  
Вопрос 1. 2. Компоненты имущества как объекты гражданских прав. Имущественные права.



Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

Вопрос 1. 2. Компоненты имущества как объекты гражданских прав. Имущественные права.

**Имущественные права** – субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.).

Тема 1. Имущество предприятия как объект управления  
Вопрос 1. 2. Компоненты имущества как объекты гражданских прав. Имущественные права.

**Имущество** – совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя.

В соответствии с правилами об ответственности предприятий по своим обязательствам, закон определяет их объем в пределах принадлежащего им (закрепленного за ними) имущества, на которое по закону может быть обращено взыскание.

## Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

### Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

**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 (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

### **Имущество предприятия – собственность предприятия**

подразделяется:

- по характеру использования на основной и оборотный капиталы;
- по источникам формирования на собственный капитал и обязательства

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

### **Имущество предприятия – собственность предприятия**

компоненты имущества предприятия являются объектом гражданских прав, т.е. они могут свободно отчуждаться или переходить от одного предприятия к другому, например при реорганизации

**все активы предприятия можно считать его имуществом**

Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

**Внешнее управление имуществом – передача функций**

**управления  
предприятием – должником  
арбитражному управляющему**

**Внешнее управление применяется как способ  
выведения предприятия из кризисного состояния**

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

**Доверительное управление имуществом** – передача одной стороной  
**(учредителем управления)**  
другой стороне  
**(доверительному управляющему)**  
на определенный срок имущества в доверительное управление  
**(траст),**  
осуществляемое в интересах учредителя управления  
или  
указанного им лица (выгодоприобретателя)  
**(бенефициары)**

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

**Отчуждение имущества** (в гражданском праве) – передача имущества, принадлежащего одному лицу, в собственность другого лица.

**Отчуждение имущества** – один из способов осуществления собственником правомочия распоряжения имуществом, осуществляемого возмездно или безвозмездно.

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

### **Отчуждение имущества**

производится главным образом по воле собственника на основе договора, заключаемого им с приобретателем имущества.

В предусмотренных законом случаях отчуждение осуществляется помимо воли собственника, в том числе путем конфискации, реквизиции или путем принудительной продажи имущества должника в целях взыскания долга, присужденного по суду

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

**С юридических позиций предприятие**

как объект прав есть

**имущественный комплекс,**

используемый для осуществления предпринимательской  
деятельности

## Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

### Вопрос 1. 3. Предприятие как объект прав (имущественный комплекс)

В составе предприятия имеется

как **движимое**, так и **недвижимое** имущество.

**Все предприятие** в целом как имущественный комплекс признается **недвижимостью** (ст.132 п.1 ГК РФ).

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 4. Движимое и недвижимое имущество

### Классификация имущества

```
graph TD; A[Классификация имущества] --> B[ДВИЖИМОЕ]; A --> C[НЕДВИЖИМОЕ]; B --> D[вещи, не относящиеся к недвижимости]; B --> E[деньги, фондовые инструменты]; C --> F[земля, водные объекты]; C --> G[морские, воздушные суда];
```

#### ДВИЖИМОЕ

вещи, не относящиеся к недвижимости

деньги, фондовые инструменты

#### НЕДВИЖИМОЕ

земля, водные объекты

морские, воздушные суда

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 4. Движимое и недвижимое имущество

**К недвижимому имуществу** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей,

**Объекты, перемещение которых невозможно** без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст. 130 п. 1 ГК РФ)

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 4. Движимое и недвижимое имущество

**В недвижимость входят** земельный участок и вещи над и под земельным участком.

**Российское законодательство** относит к недвижимому имуществу еще подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 4. Движимое и недвижимое имущество

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**

**Движимое имущество** на предприятии – это различное оборудование, машины, установки, аппараты, приборы, механизмы, инструменты и оснастка, транспортные средства, мебель, средства связи и т.д.

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Вещные права

**имущество** - понятие экономическое,

**собственность** в большей мере - понятие юридическое

Право собственности является центральным среди вещных прав

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Вещные права

### Вещные права:

права собственности;

право постоянного (бессрочного) пользования землей;

право хозяйственного ведения имуществом (для государственных предприятий);

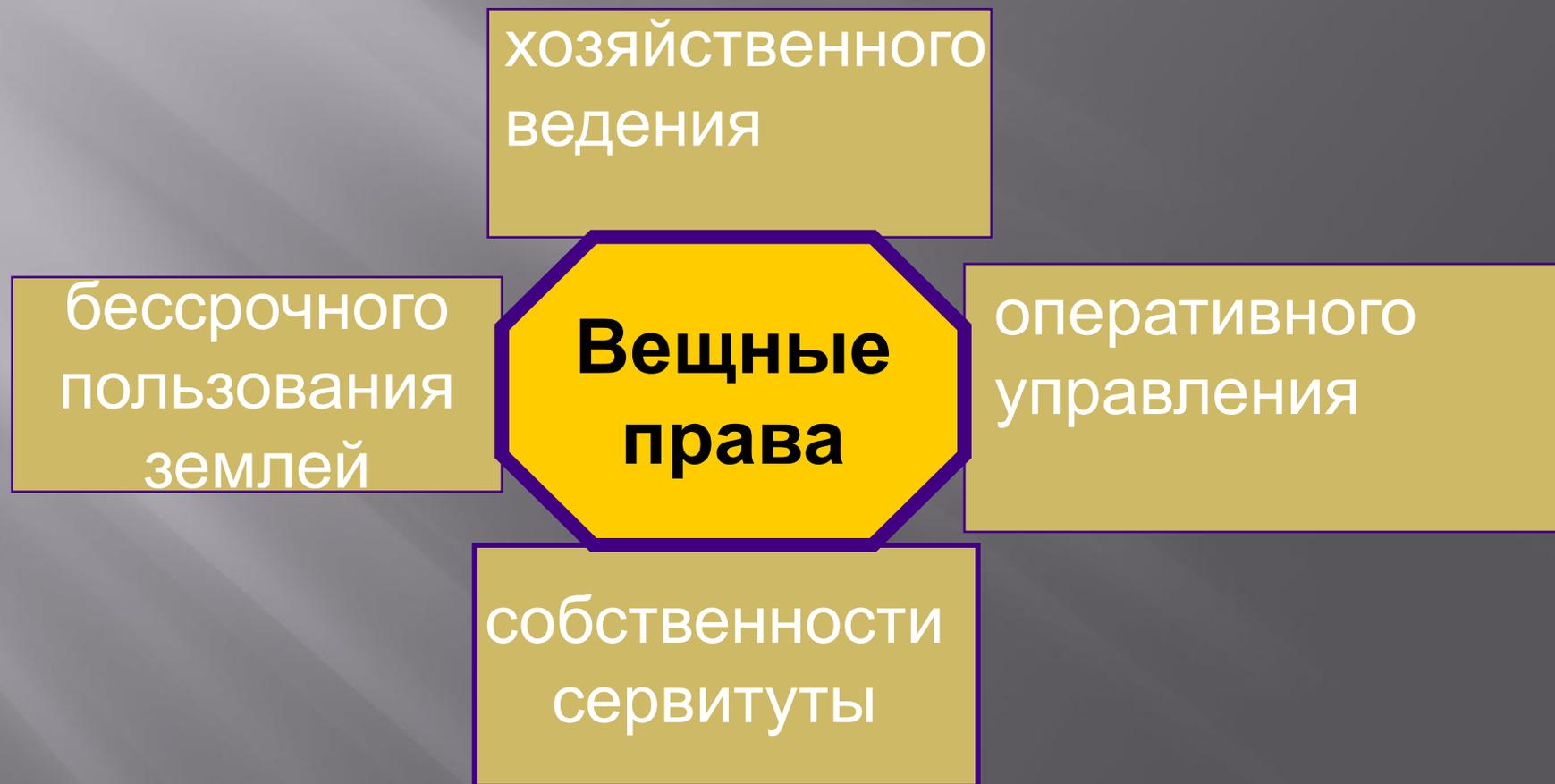
право оперативного управления имуществом (для казенных предприятий);

сервитуты (право ограниченного пользования чужим земельным участком);

право пожизненного наследуемого владения земельным участком (для предприятий не характерно)

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Вещные права



# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Вещные права

**Право собственности  
включает три правомочия**

**владение**

**пользование**

- а) использование
- б) эксплуатация
- в) извлечение из него пользы

**Распоряжение** — определение юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности (передача по наследству).

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Вещные права

**Владение** – это фактическое обладание имуществом, содержание его в своем бизнесе (возможность числить на своем балансе);

**Пользование** – использование или эксплуатация имущества, извлечение из него пользы;

**Распоряжение** – определение юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, дарение, уничтожение и т.д.).

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Имущество государственных и муниципальных предприятий

Имущество **государственных унитарных и муниципальных** предприятий принадлежит

либо Российской Федерации,  
либо субъектам Федерации,  
либо муниципальным образованиям.

**Государственные** и **муниципальные** предприятия наделяются правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления, т.е. ограниченными вещными правами (ст. 269, 294 ГК РФ)

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 6. Имущество государственных и муниципальных предприятий

имущество государственных,  
муниципальных предприятий

казенные –  
государственные  
предприятия,  
наделенные  
правом оперативного  
управления

унитарные  
государственные –  
наделенные правом  
хозяйственного  
ведения

## Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

### Вопрос 1. 5. Имущество государственных и муниципальных предприятий

К **казенным предприятиям** относятся

- выпускающие продукцию, которую разрешено производить только на государственных предприятиях;
- производящие продукцию, более 50% которой приобретает государство;
- вообще не подлежащие приватизации либо Российской Федерации,
- .

## Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

### Вопрос 1. 5. Имущество государственных и муниципальных предприятий

Имущество **унитарных предприятий** находящееся в распоряжении:

оборотные средства;

часть основных фондов, в основном движимое имущество

выпускающие продукцию, которую разрешено производить

только на государственных предприятиях;

.

# Тема 1. Имущество предприятия как объект управления

## Вопрос 1. 5. Имущество государственных и муниципальных предприятий

Контроль собственника **унитарных предприятий** в вопросах:

-вопросы реорганизации и ликвидации;

-назначение руководителя предприятия;

**контроль использования и сохранности имущества**

- Новое имущество, приобретенное **унитарным предприятием**, становится государственной собственностью

# Вопросы для самопроверки

1. Что относится к понятию - имущество
2. Что является имущественными правами
3. Какие объекты входят в состав имущества предприятия
4. Раскройте сущность управления имуществом
5. Дайте классификацию движимого и недвижимого имущества
6. Перечислите правомочия права собственности

## Тема 2

# Государственная регистрация недвижимого имущества

# Содержание темы

Вопрос 1. 1. Экономическое значение государственной регистрации

Вопрос 1. 2. Система регистрации прав собственности

Вопрос 1. 3. Система регистрации документов

Вопрос 1. 4. Сущность государственной регистрации

Вопрос 1. 5. Регистрация вещных прав

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОНЯТИЯ

Единый государственный реестр. Право собственности на предприятие. Порядок государственной регистрации недвижимости. Экономическое значение государственной регистрации. Форма защиты права собственности. Фискальная функция государства. Идентификационный кадастровый номер. Кадастровый номер здания. Кадастровый номер помещения. Регистрация права собственности. Техническое описание объектов недвижимости. Инвентаризация. Возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав. Первичная регистрация.

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 1. Экономическое значение государственной регистрации

- Право собственности на само **предприятие**,
  - Право собственности на **недвижимость** в составе предприятия,
- подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре.

Порядок государственной регистрации недвижимости регулируется **Законом РФ** от 21 мая 1997 г. №122-ФЗ «О **государственной регистрации прав** на недвижимое имущество и сделок с ним».

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

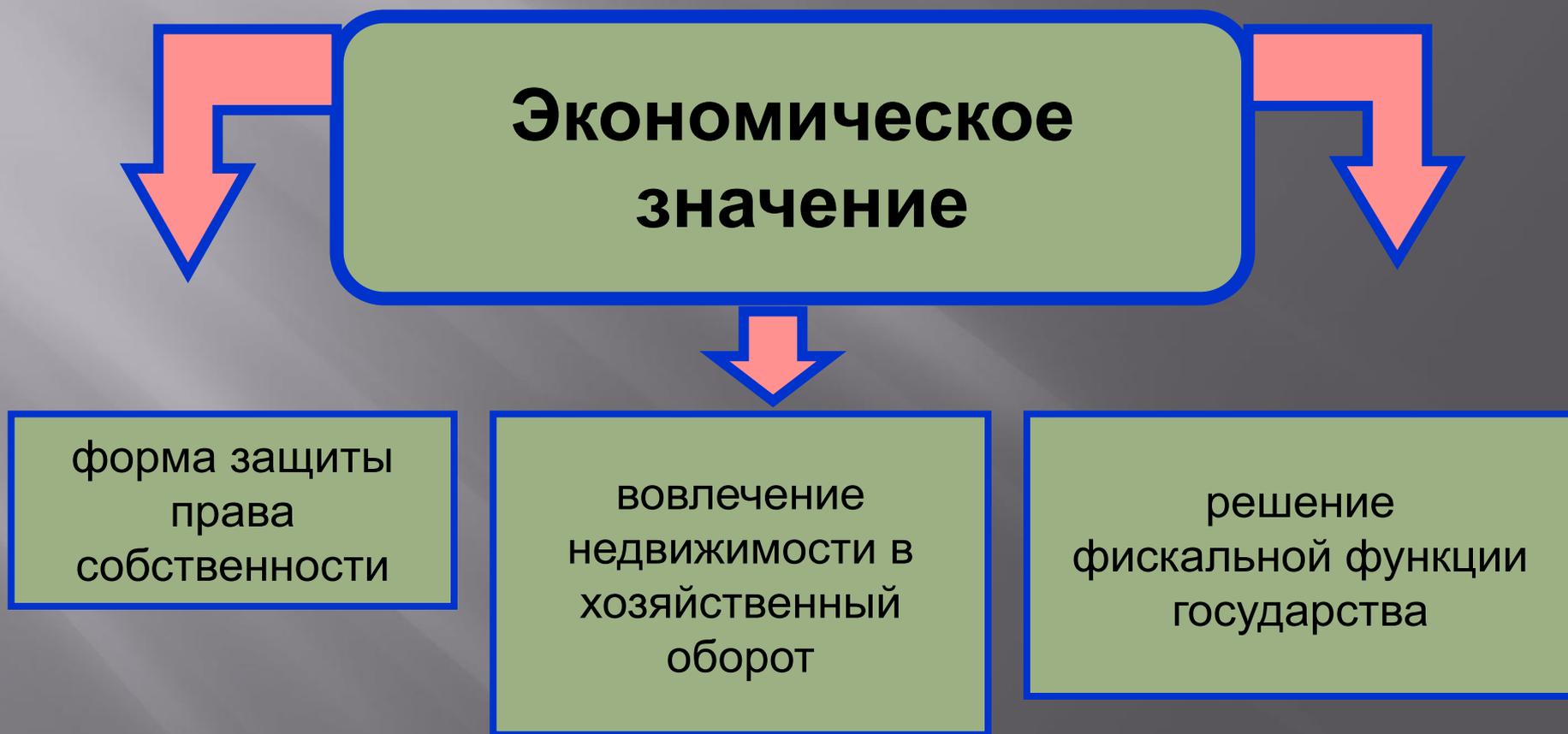
### Вопрос 1. 1. Экономическое значение государственной регистрации

#### **Экономическое значение государственной регистрации:**

1. Государственная регистрация – это форма защиты права собственности на недвижимое имущество со стороны государства.
2. Государственная регистрация необходима для развития и регулирования фондового рынка, вовлечения недвижимости в хозяйственный оборот.
3. Через государственную регистрацию государство решает также фискальную функцию – определяются плательщики налога на имущество.

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 1. Экономическое значение государственной регистрации



Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества  
Вопрос 1. 2. Система регистрации прав собственности

**Система государственной регистрации**

**Система регистрации прав собственности (с помощью Единого государственного реестра)**

**Система регистрации документов о правах собственности**

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 2. Система регистрации документов

Система регистрации  
прав собственности

Учет объектов  
недвижимости как объектов  
зарегистрированных прав

Внесение записи в Единый  
государственный реестр

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 2. Система регистрации документов

**Объекту недвижимости присваивается уникальный  
идентификационный кадастровый номер:**

1. Номер сохраняется пока существует объект недвижимости.
2. Собственники могут меняться, номер объекта сохраняется.

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 2. Система регистрации документов

кадастровый номер  
здания

кадастровый  
номер помещения

Кадастровый номер  
земельного участка

кадастровый  
номер  
здания

и

и

инвентарный  
номер  
здания

инвентарный  
номер  
помещения

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 2. Система регистрации документов

#### **Регистрация права собственности на здание предполагает:**

Регистрацию права собственности на земельный участок.

#### **Внесение записи в Единый государственный реестр означает:**

- приобретение права собственности
- защиту права от встречных прав

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 2. Система регистрации прав собственности

#### Система регистрации документов о правах

Обязательство государства регистрировать и хранить документы по передаче права собственности (договора, сделки, соглашения)

Регистрация документов не является свидетельством появления права собственности

Регистрация документов о сделке предполагает проверку с точки зрения законодательства и наличия информации в едином реестре прав

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 2. Система регистрации документов

#### **Функция в системе государственной регистрации прав собственности**

техническое описание объектов недвижимости

#### **инвентаризация**

**Функцию выполняют различные органы:**

регистрацию – органы Минюста РФ,

инвентаризацию – органы технической инвентаризации (БТИ)

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 3. Сущность государственной регистрации

**Государственная регистрация** – это юридический акт, которым государство признает и подтверждает

- возникновение,

- ограничение (обременение),

- переход

или

- прекращение

прав на недвижимое имущество.

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 3. Сущность государственной регистрации

#### Государственная регистрация

носит публичный, открытый характер.

**Государственная регистрация** – это единственное доказательство права на недвижимое имущество.

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 3. Сущность государственной регистрации

Каждый **объект недвижимости** – **уникальный** объект.

Его уникальность определяется уникальностью кадастрового номера земельного участка, на котором находится объект.

**Учетом земельных участков** занимаются местные земельные комитеты.

**Регистрация осуществляется** по местонахождению объекта недвижимости в границах регистрационного округа.

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 3. Сущность государственной регистрации

**Регистрация предприятия как имущественного комплекса** – сначала регистрируется собственно его недвижимое имущество (случай первоначальной регистрации)  
при продаже имущественного комплекса – сначала регистрируются права на предприятие,  
затем права на недвижимое имущество

**Регистрация вещных прав** на первом этапе - регистрация сделки (договора), на втором – регистрация возникновения, перехода, прекращения вещных прав.

**Ограничение прав** вносятся записи в Единый государственный реестр

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 4. Регистрация вещных прав

Государственной **регистрации подлежат** следующие **действия** в отношении вещных прав:

- \*установление вещных прав на недвижимое имущество;
- \*ограничения вещных прав;
- \*возникновение вещных прав;
- \*переход вещных прав;
- \*прекращение вещных прав

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 4. Регистрация вещных прав

```
graph TD; A[Регистрация вещных прав] --> B[регистрация сделки (договора)]; A --> C[регистрация возникновения, перехода или прекращения прав];
```

Регистрация вещных прав

регистрация сделки  
(договора)

регистрация возникновения,  
перехода или  
прекращения прав

## Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества

### Вопрос 1. 4. Регистрация вещных прав

#### Регистрации подлежат документы:

- \* договор купли-продажи и мены предприятия;
- \* договор аренды недвижимого имущества;
- \* договор аренды предприятия независимо от срока;
- \* договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года;
- \* договор аренды жилого помещения юридическими лицами независимо от срока аренды;
- \* договор аренды земельного участка;
- \* договор передачи недвижимого имущества в доверительное управление;
- \* ипотека;
- \* сервитут

# Вопросы для самопроверки

1. Назовите экономическое значение государственной регистрации.
2. Как осуществляется государственная регистрация имущества.
3. Какие действия в отношении вещных прав подлежат государственной регистрации

# Тема 3

## Состав и структура имущества

# Содержание темы

Вопрос 3. 1. Понятие состава и структуры имущества предприятия

Вопрос 3. 2. Операционные имущественные комплексы

Вопрос 3. 3. Классификация имущественных объектов

Вопрос 3. 4. Классификаторы многоцелевого применения

# Ключевые понятия

Состав и структура имущества. Операционные имущественные комплексы. Систематизация имущественных ценностей. Основные классификационные признаки. Активы как имущественные ценности предприятия. Оборотные и внеоборотные активы. Материальные, нематериальные и финансовые имущественные ценности предприятий. Валовые и чистые активы предприятий. Собственные объекты. Объекты на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Арендные объекты. Безвозмездно используемые объекты. Абсолютно ликвидные имущественные ценности. Высоколиквидные имущественные ценности. Среднеликвидные, низколиквидные и неликвидные активы. Общероссийские классификаторы

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 1. Понятие состава и структуры имущества предприятия

**Состав и структура имущества** промышленного предприятия зависят от:

- характера его производственно-хозяйственной деятельности;
- принятой технологии и организации производственных, вспомогательных и управленческих процессов;
- развитости местной инфраструктуры;
- степени кооперированности с другими предприятиями и др.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 1. Понятие состава и структуры имущества предприятия

**Структура имущества** промышленного предприятия:

структура имущества предприятия показывает соотношение между отдельными имущественными группами по их балансовой или остаточной стоимости на определенный момент времени

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 1. Понятие состава и структуры имущества предприятия

**Имущество промышленного предприятия** представляет собой множество разнообразных по назначению, характеру и устройству материальных объектов, кроме того, к имуществу относятся также различные нематериальные объекты

**предприятие** - совокупность нескольких операционных имущественных комплексов.

**Имущественный комплекс** имеет определенное назначение и выполняет некую функцию в операционной деятельности предприятия

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 2. Операционные имущественные комплексы

Каждая организационная единица (цех, лаборатория и т.д.) в составе предприятия наделена своим **операционным имущественным комплексом**.

**Операционный имущественный комплекс (ОИК)** - совокупность объектов имущества, технологически и организационно объединенных для производства определенного вида продукции или выполнения определенного вида услуг

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 2. Операционные имущественные комплексы

**имущественный комплекс** – это материально-техническая база для осуществления определенного бизнес-процесса

Состав **операционного имущественного комплекса** движимое и недвижимое имущество, которое в свою очередь подразделяется на имущественные группы: здания, сооружения, машины, оборудование и т.д.

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 2. Операционные имущественные комплексы



## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 2. Операционные имущественные комплексы

Единство производимой продукции или выполняемых услуг является критерием группировки имущественных объектов в **операционные имущественные комплексы**.

Предприятие **как совокупный имущественный комплекс** интегрирует несколько операционных имущественных комплексов, которые имеют пересекающиеся зоны,

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

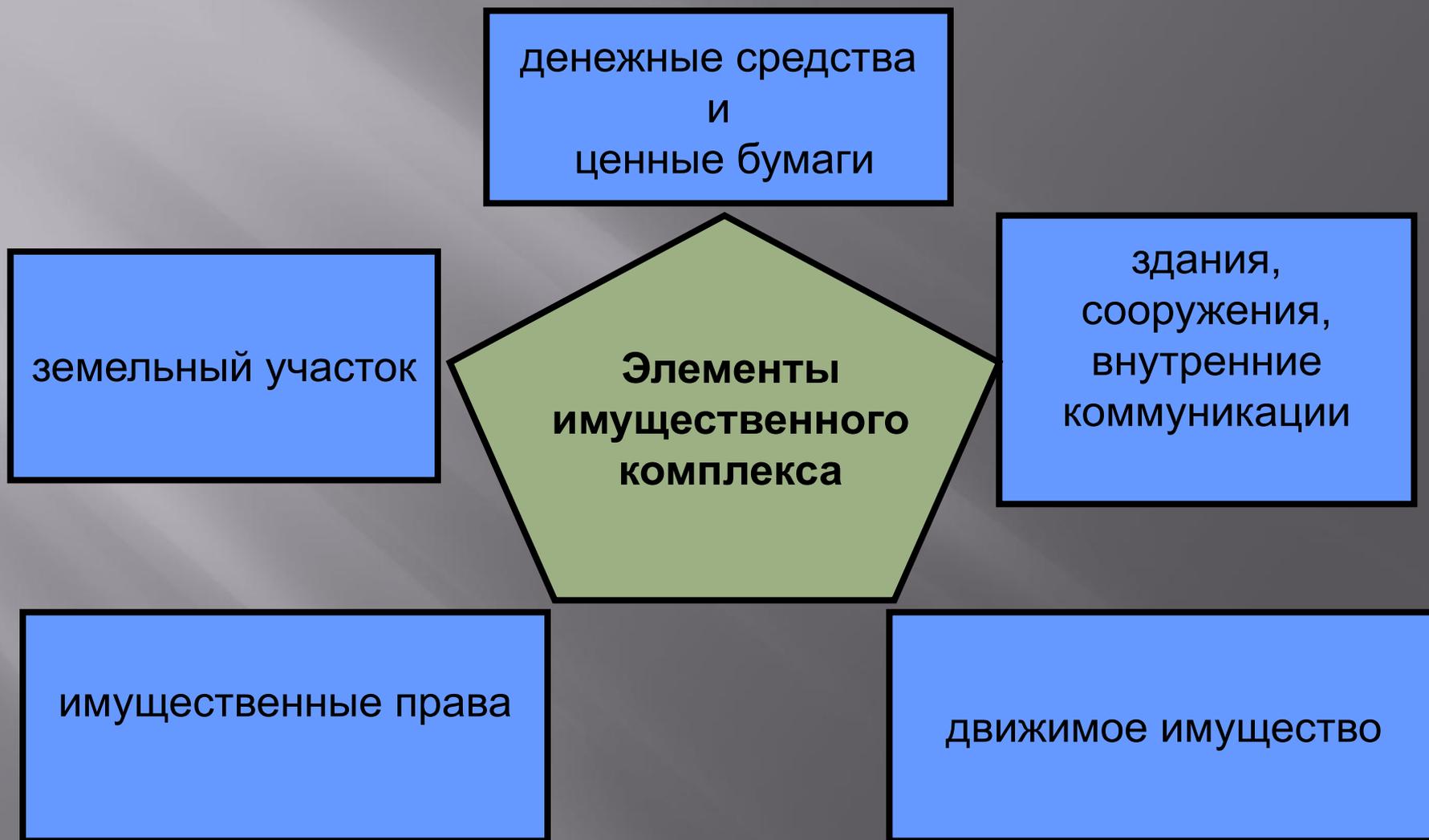
### Вопрос 3. 2. Операционные имущественные комплексы

**Первичный элемент** в имущественном комплексе - является **имущественный объект**.

Имущественные объекты могут служить инвентарные объекты основных фондов,  
каждый из которых подлежит самостоятельному учету

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификация имущественных ценностей



# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификация имущественных ценностей



# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификация имущественных ценностей



## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификация имущественных ценностей

**оборотные (текущие) активы** характеризуют совокупность имущественных ценностей предприятия, обслуживающих текущую производственно-коммерческую деятельность предприятия и полностью потребляемых (видоизменяющих свою форму) в течение одного операционного цикла продолжительностью до 12 месяцев

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

К **оборотным средствам** относят:

- производственные запасы сырья и полуфабрикатов;
- объем незавершенного производства;
- запасы готовой продукции, предназначенной к реализации;
- дебиторская задолженность; денежные активы в национальной и иностранной валюте;
- краткосрочные финансовые вложения;
- расходы будущих периодов.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**Внеоборотные активы** характеризуют совокупность имущественных ценностей предприятия, многократно участвующих в процессе отдельных циклов хозяйственной деятельности и переносят на продукцию или услуги свою стоимость частями.

**Внеоборотные активы** образуют амортизируемые основные средства предприятия, у которых срок полезного использования свыше 12 месяцев и первоначальная стоимость одного объекта превышает 10 тыс. руб.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

К **внеоборотным активам** относят:

- основные средства;
- нематериальные активы;
- незавершенные капитальные вложения;
- оборудование, предназначенное к монтажу;
- долгосрочные финансовые вложения.

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей



Тема 3. Состав и структура имущества предприятия  
Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**По финансовым  
источникам  
формирования**

Имущественные  
ценности предприятия,  
сформированные за  
счет  
собственного и заемного  
капитала (валовые)

Имущественные  
ценности предприятия,  
сформированные за счет  
собственного  
капитала (чистые)

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

по форме функционирования

```
graph TD; A[по форме функционирования] --> B[материальные]; A --> C[нематериальные]; A --> D[финансовые]; B --> B1[основные средства, запасы готовой продукции, объем незавершенного производства]; C --> C1[товарный знак, торговая марка, ноу-хау, «гудвилл», патентные права]; D --> D1[денежные активы, дебиторская задолженность];
```

материальные

основные средства,  
запасы готовой  
продукции, объем  
незавершенного  
производства

нематериальные

товарный знак,  
торговая марка,  
ноу-хау, «гудвилл»,  
патентные права

финансовые

денежные активы,  
дебиторская  
задолженность

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**материальные активы** – имущественные ценности предприятия, имеющие материальную вещную форму

#### К ним относят:

- основные средства,
- незавершенные капитальные вложения;
- оборудование, предназначенное к монтажу;
- производственные запасы сырья и полуфабрикатов;
- объем незавершенного производства;
- запасы готовой продукции, предназначенной к реализации

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**нематериальные активы** – имущественные ценности, не имеющие вещной формы, но принимающие участие в хозяйственной деятельности предприятия и генерирующие прибыль

#### К ним относят

- приобретенные предприятием права пользования отдельными природными ресурсами;
- патентные права на использование изобретений;
- «ноу-хау»
- права на промышленные образцы и модели;
- товарный знак
- торговая марка
- права на использование компьютерных программных продуктов, при наличии исключительного права;
- «гудвилл»

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**«ноу-хау»** - совокупность технических, технологических, управленческих, коммерческих и других знаний, оформленных в виде технической документации, описания, накопленного производственного опыта, являющихся предметом инноваций, но не запатентованных;

**товарный знак** – эмблема, рисунок или символ, зарегистрированные в установленном порядке, служащий для отличия товаров данного изготовителя от других аналогичных товаров;

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**торговая марка** – право на исключительное использование фирменного наименования юридического лица

**«гудвилл»** - разница между рыночной стоимостью предприятия как целостного имущественного комплекса и его балансовой стоимостью, образованная в связи с возможностью получения более высокого уровня прибыли за счет использования более эффективной системы управления, доминирующей позиции на товарном рынке, применения новых технологий

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**финансовые активы**- имущественные ценности предприятия в форме наличных денежных средств и финансовых инструментов, принадлежащих предприятию.

#### К ним относят:

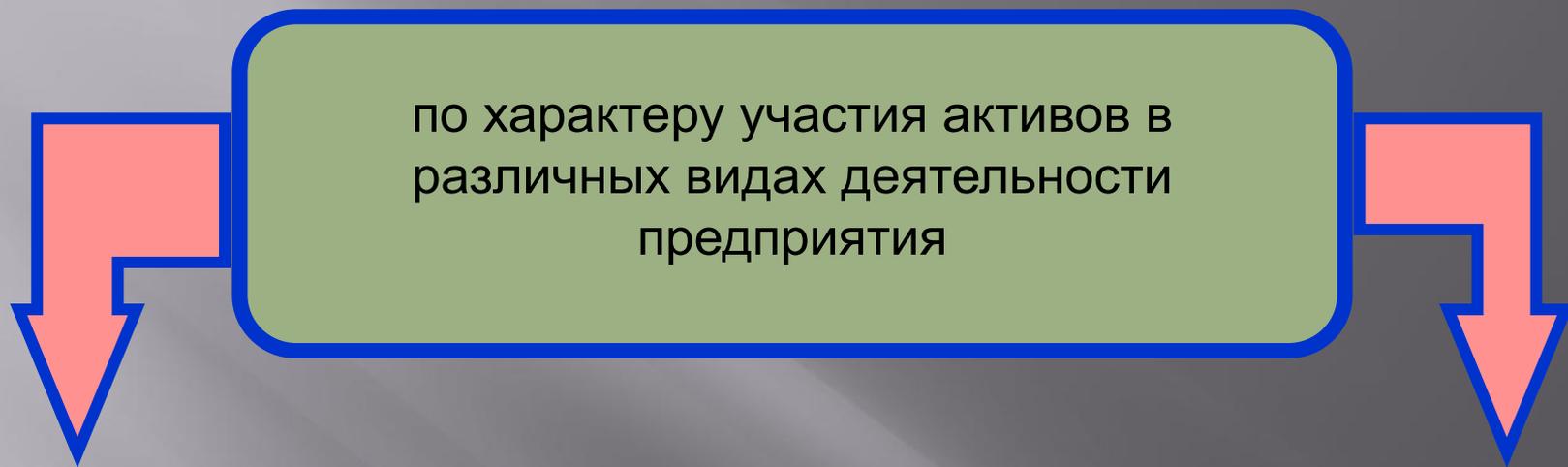
денежные активы в национальной и иностранной валюте;

дебиторская задолженность во всех её формах;

краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения.

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей



операционные активы

инвестиционные активы

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**операционные активы** - совокупность имущественных ценностей, непосредственно используемых в производственно-коммерческой деятельности предприятия с целью получения операционной прибыли.

**К ним относят:**

производственные основные средства;

нематериальные активы, обслуживающие операционный процесс;

оборотные активы за минусом краткосрочных финансовых вложений.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ** - характеризуют совокупность имущественных ценностей предприятия, связанных с осуществлением его инвестиционной деятельности.

#### **К НИМ ОТНОСЯТ:**

незавершенные капитальные вложения;

оборудование, предназначенное к монтажу;

долгосрочные финансовые вложения;

краткосрочные финансовые вложения.

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

По степени агрегированности активов как объекта управления

индивидуальный активи

группа активов

совокупный комплекс  
активов

# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

активы в абсолютно  
ликвидной форме

высоколиквидные активы

по степени  
ликвидности

низколиквидные активы

среднеликвидные активы

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**ВЫСОКОЛИКВИДНЫЕ АКТИВЫ**, характеризуют группу имущественных ценностей предприятия, которая быстро может быть конверсирована в денежную форму (в срок до одного месяца) без ощутимых потерь своей текущей рыночной стоимости с целью своевременного обеспечения платежей по текущим финансовым обязательствам.

**К ним относят:**

краткосрочные финансовые вложения;

краткосрочная дебиторская задолженность.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**среднеликвидные активы**, характеризуют группу имущественных ценностей предприятия, которые могут быть конверсированы в денежную форму без ощутимых потерь своей текущей рыночной стоимости в срок от одного до шести месяцев.

#### **К ним относят:**

все формы дебиторской задолженности, кроме краткосрочной и безнадежной;

запасы готовой продукции, предназначенной к реализации.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**НИЗКОЛИКВИДНЫЕ АКТИВЫ**, представляют группу имущественных ценностей предприятия, которые могут быть конверсированы в денежную форму без ощутимых потерь своей текущей рыночной стоимости лишь по истечении значительного периода времени (от полугода и выше).

#### К НИМ ОТНОСЯТ:

- запасы сырья и полуфабрикатов;
- активы в форме незавершенного производства;
- основные средства;
- незавершенные капитальные вложения;
- оборудование, предназначенное к монтажу;
- нематериальные активы;
- долгосрочные финансовые вложения.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей

**неликвидные активы**, характеризуют отражаемые в балансе отдельные виды имущественных ценностей предприятия, которые самостоятельно реализованы быть не могут (они могут быть проданы лишь в составе целостного имущественного комплекса).

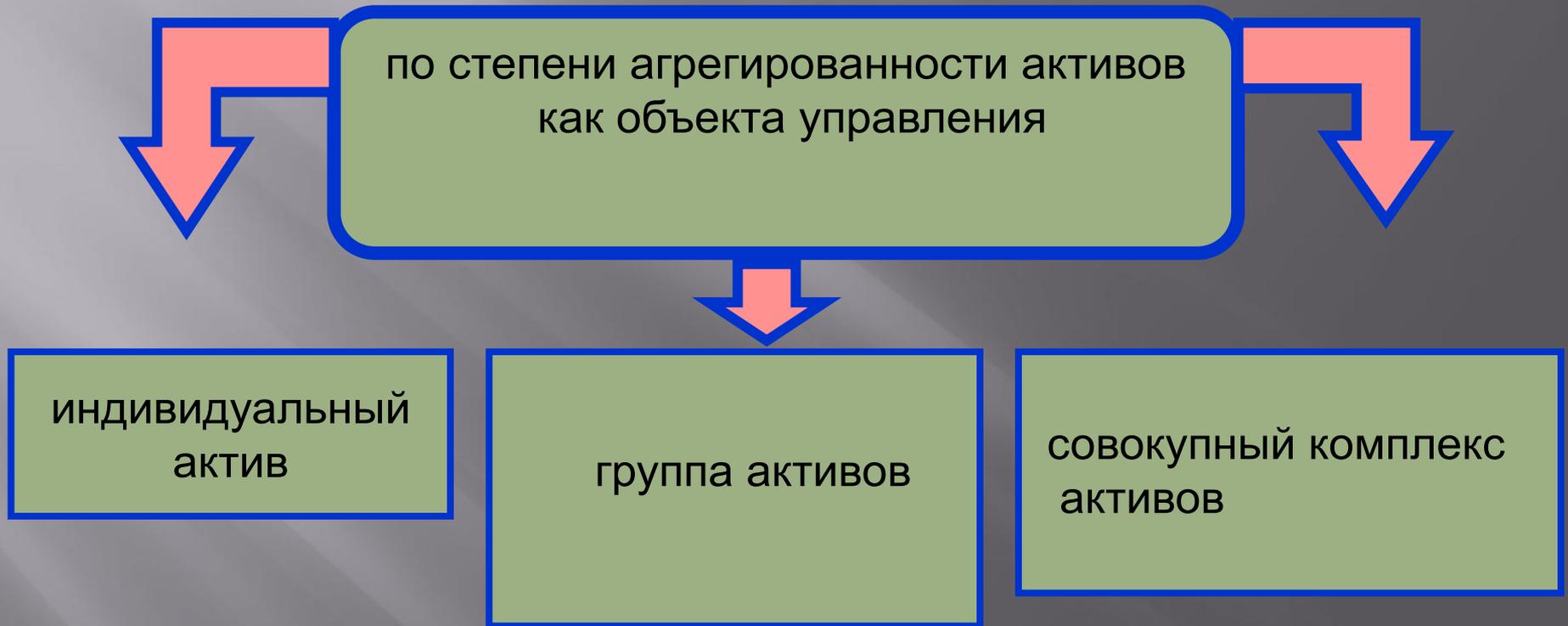
**К ним относят:**

безнадежную дебиторскую задолженность;

расходы будущих периодов.

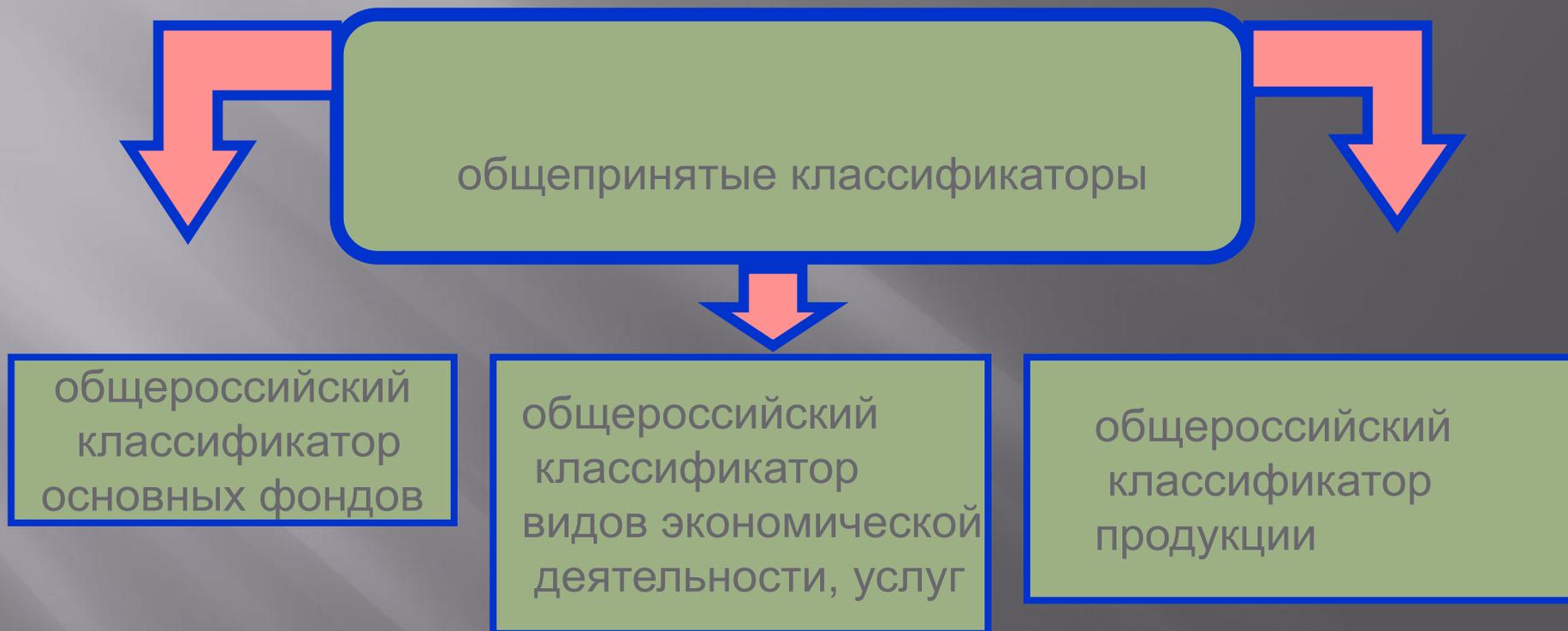
# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3. 3. Классификации имущественных ценностей



# Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

## Вопрос 3.4. Классификаторы многоцелевого применения



## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3.4. Классификаторы многоцелевого применения

(ОКОФ) - Общероссийский классификатор основных фондов

(ОКДП) - Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, продукции и услуг

(ОКП) - Общероссийский классификатор продукции

построены по иерархическому методу классификации,

предусматривающему последовательное подразделение множества

объектов на подчиненные друг другу классификационные

группировки: классы, подклассы, группы, подгруппы и т.д.

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3.4. Классификаторы многоцелевого применения

применяется последовательная десятичная система кодирования, когда для каждого признака (группировки) выделено определенное количество десятичных знаков.

**построены по следующей схеме:**

Х0 0000000 – раздел основных фондов;

ХХ 0000000 – подраздел основных фондов, учитывающий их значимость для экономики;

ХХ ХХХХ000 – класс;

ХХ ХХХХ0ХХ – подкласс;

ХХ ХХХХХХХ – вид

## Тема 3. Состав и структура имущества предприятия

### Вопрос 3.4. Классификаторы многоцелевого применения

Общероссийский классификатор продукции - **ОКДП** используется

при

решении задач каталогизации продукции и при построении баз данных.

Общероссийский классификатор продукции - **ОКП** – наиболее подробный классификатор, доводящий группировку объектов до видов продукции.

# Задания для самопроверок

1. От чего зависит состав и структура имущества промышленного предприятия.
2. Что понимается под операционным имущественным комплексом.
3. Раскройте систематизацию имущественных ценностей по основным классификационным признакам.
4. Сущность и назначение общероссийского классификатора основных фондов.

**Тема 4**  
**Стратегический подход к**  
**управлению имуществом**  
**предприятия**

# Содержание темы

Вопрос 4. 1. Сущность стратегического подхода

Вопрос 4. 2. Виды общих корпоративных стратегий

Вопрос 4. 3. Характеристики имущественных стратегий

# Ключевые понятия

Стратегический подход к управлению. Стратегические управленческие решения. Общая (корпоративная) стратегия предприятия. Частные, функциональные стратегии. Имущественная стратегия. Управленческая диагностика предприятия. Виды стратегий. Характеристики стратегии по управлению имуществом. Стратегия пассивного сохранения (выживания). Стратегия активного сохранения. Стратегия сохранения с элементами развития. Стратегия развития и роста. Диверсифицированный рост. Интегрированный рост. Концентрированный (масштабный) рост.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.1. Сущность стратегического подхода

**Стратегические управленческие решения** – имеют принципиальный характер и нацелены на долгосрочную (на несколько лет) перспективу.

**Стратегия** - обобщенная модель предписанных действий или свод правил, которым следует предприятие для достижения своих целей

**Общая  
корпоративная**

**Частная  
функциональная**

**Имущественная  
стратегия**

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.1. Сущность стратегического подхода

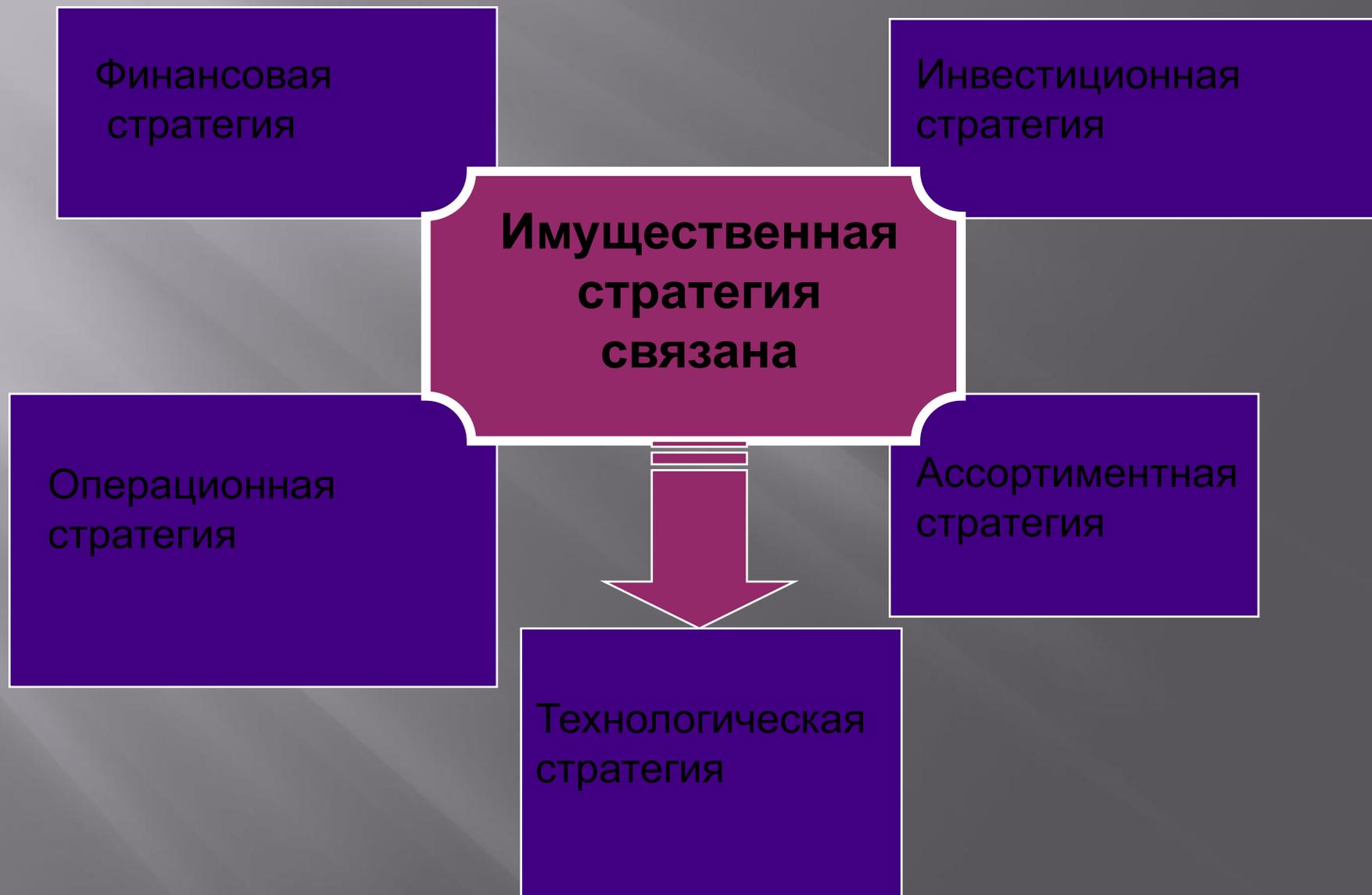
**Традиционное ситуационное управление** – решения принимаются исходя из сложившейся сиюминутной ситуации

**Общая корпоративная стратегия** концентрированно выражена в формулировке миссии предприятия.

Стратегия в области управления имуществом – **имущественная** – является одной из частных стратегий

# Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

## Вопрос 4.1. Сущность стратегического подхода



## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.1. Сущность стратегического подхода

Задача менеджмента - выработка и реализация правильной **общей стратегии** предприятия , а также вытекающих из неё **частных стратегий** по отдельным направлениям деятельности

Разработка **общей стратегии** предполагает комплексную управленческую **диагностику** предприятия

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.1. Сущность стратегического подхода

#### Управленческая диагностика

включает в себя финансово-экономический анализ, при котором исследуют показатели платежеспособности (ликвидности), финансовой устойчивости и рентабельности.

наиболее характерные **виды финансово-экономического** состояния предприятия:

- 1) тяжелое (кризисное);
- 2) напряженное (пред- или посткризисное);
- 3) удовлетворительное и 4) хорошее

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.2. виды общих корпоративных стратегий

Финансово-экономическое состояние	Виды общих стратегий
Тяжелое (кризисное)	Стратегия пассивного сохранения (выживания)
Напряженное (пред. или посткризисное)	Стратегия активного сохранения
Удовлетворительное	Стратегия сохранения с элементами развития
Хорошее	Стратегия развития и роста

# Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

## Вопрос 4.2. Виды общих корпоративных стратегий



## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.2. Виды общих корпоративных стратегий

#### **стратегия пассивного сохранения (выживания):**

- объем производства сокращается и доводится до минимально необходимого уровня;
- максимально уменьшается расход ресурсов;
- ассортимент и технологии примитивизируются;
- сокращается численность персонала с поддержанием заработной платы на минимально допустимом уровне;
- предпринимаются попытки отсрочить платежи, реструктуризировать долги и развязать взаимные неплатежи.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.2. Виды общих корпоративных стратегий

#### **стратегия активного сохранения:**

- частично обновляется ассортимент продукции, ведется поиск и занятие новых рыночных ниш;
- развивается система маркетинга и рекламы;
- проводится частичная реорганизация в системе управления предприятием;
- вносятся усовершенствования в технологии производства и управления;
- принимаются меры по сокращению кредиторской и дебиторской задолженности;
- принимаются меры по активизации инвестиционной деятельности;
- налаживается система среднесрочного планирования

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.2. Виды общих корпоративных стратегий

#### **стратегия сохранения с элементами развития**

- расширяется производство новой продукции, пользующейся спросом;

сворачивается производство низкорентабельной продукции;

- достигается общая платежеспособность и рентабельность;
- проводится инвестиционная реструктуризация предприятия.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.2. виды общих корпоративных стратегий

**Стратегия развития и роста** характерна для предприятий, находящихся в хорошем и отличном финансовом состоянии

#### **Типы возможного роста компании:**

диверсифицированный,

интегрированный

концентрированный.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.2. Виды общих корпоративных стратегий

Стратегия развития и роста характерна для предприятий, находящихся в хорошем и отличном финансовом состоянии

**Диверсифицированный рост** имеет место тогда, когда предприятие переходит к освоению ранее не свойственной ему продукции и занимает новые ниши на рынке.

**Интегрированный рост** расширение предприятия за счет добавления новых структур (присоединения, слияния, объединения) в виде интеграции.

**концентрированный рост**

увеличение спроса на товары и расширение производственных мощностей

# Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

## Вопрос 4.2. Виды общих корпоративных стратегий

стратегия пассивного сохранения

- объем производства сокращается;
- максимально уменьшается расход ресурсов;
- ассортимент примитивизируется;
- сокращается численность персонала и т.д.

стратегия активного сохранения

- частично обновляется ассортимент продукции;
- развивается маркетинг;
- принимаются меры по сокращению кредиторской и дебиторской задолженности;
- 

стратегии

стратегия развития

принимаются меры по увеличению спроса на товары и на расширение производственных мощностей

сохранения с элементами развития

- расширяется производство новой продукции, пользующейся спросом и сворачивается производство низкорентабельной продукции;

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий



## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии пассивного сохранения (выживания)

**стратегия управления имуществом** имеет следующие признаки:

- часть основных фондов консервируется, остальные эксплуатируются в одну смену в режиме жесткой экономии по расходу электроэнергии, топлива и вспомогательных материалов;
- проводятся мероприятия по обеспечению сохранности неработающих основных фондов, особенно коммуникаций, машин и оборудования;
- часть высвободившихся помещений сдается в аренду;

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии пассивного сохранения (выживания)

**стратегия управления имуществом** имеет следующие признаки:

- организуют переоценку основных фондов, добиваясь от оценщиков максимальной «уценки» этих фондов, тем самым удается сократить затраты по амортизации и платежи по налогу на имущество;
- инвестиционная деятельность практически не ведется из-за отсутствия средств;
- возможен раздел имущества при реорганизации предприятия.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии пассивного сохранения (выживания)

**стратегия управления имуществом** имеет следующие признаки:

- принимаются меры по увеличению оборачиваемости оборотных средств:

сокращают запасы до минимального уровня,

избавляются от «неликвидов» на складах,

изыскивают пути сокращения дебиторской задолженности;

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии активного сохранения

**стратегия управления имуществом** имеет характер стратегии наиболее полного использования всех имеющихся на предприятии ресурсов:

- с увеличением объемов производства увеличивается загрузка оборудования и производственных площадей;
- при ограниченности инвестиций износ основных фондов преодолевается ремонтом и модернизацией имеющегося оборудования;

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии активного сохранения

**стратегия управления имуществом** имеет характер стратегии наиболее полного использования всех имеющихся на предприятии ресурсов:

- в связи с освоением новой продукции перераспределяется использование имеющихся мощностей;
- выявляются лишние основные фонды и предпринимаются меры по их реализации.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии сохранения с элементами развития

реализуется стратегия сбалансированного развития операционных имущественных комплексов путем внесения в них локальных изменений:

- расшивка узких мест, замена устаревшего оборудования,
- частичные изменения в парке оборудования под новый ассортимент продукции и т.п.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### При стратегии сохранения с элементами развития

**стратегия управления имуществом** имеет следующие признаки:

- стратегия позволяет ограничиться умеренной потребностью в инвестициях.

При этом формируется оптимальный инвестиционный портфель, который закладывает приоритеты в реализации отдельных проектов.

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### «выживание»

часть ОПФ консервируется, др. эксплуатируются в режиме экономии; обеспечивается сохранность неработающих ОПФ; помещения сдаются в аренду

#### «активное сохранение»

увеличивается загрузка оборудования и производственных площадей; износ ОПФ преодолевается ремонтом; выявляются лишние ОПФ для реализации.

### Характеристики имущественных стратегий

#### «сохранение с элементами развития»

расшивка узких мест, замена устаревшего оборудования, частичные изменения в парке оборудования под новый ассортимент продукции

#### «развития и роста»

изменения в производственно-технической базе

## Тема 4. Стратегический подход к управлению имуществом

### Вопрос 4.3. Характеристики имущественных стратегий

#### стратегия прорыва

**стратегия управления имуществом** имеет следующие признаки:

- интенсивное, опережающее развитие всех операционных имущественных комплексов;
- коренные преобразования производственно-технологической базы предприятия на основе внедрения технических инноваций, прогрессивных технологий и оборудования, систем управления, расширения производственных мощностей;
- проведение одновременно активной инвестиционной стратегии

# Задания для самопроверок

1. Какова стратегия управления имуществом при стратегии пассивного сохранения предприятия.
2. Какова стратегия управления имуществом при стратегии активного сохранения предприятия.
3. Какова стратегия управления имуществом при стратегии сохранения с элементами развития предприятия.
4. Чем характеризуется стратегия развития и роста предприятия.

# Тема 5

## Сущность и функции управления имуществом

# Содержание темы

Вопрос 5. 1. Сущность процесса управления имуществом

Вопрос 5. 2. Принципы управления имуществом

Вопрос 5. 3. Функции управления имуществом

Вопрос 5.4 Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

# Ключевые понятия

Процесс управления. Управление имуществом. Принятие решений по имуществу. Организационно-структурные мероприятия. Создание подразделений. Процессная организация. Принципы и методы разработки и реализации управленческих решений. Комплексный подход. Интегрированность с общей системой управления предприятием. Подчиненность стратегическим целям. Гибкость управления. Системный подход. Динамический подход. Учет фактора времени. Прогнозы тенденций в динамике рынка. Вариативность подходов к разработке управленческих решений. Функции управления имуществом. Анализ функционирования имущества.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.1. Сущность процесса управления имуществом

**Управление имуществом** – система принципов и методов разработки и реализации управленческих решений, связанных с формированием, эффективным использованием (потреблением) объектов имущества в различных сферах деятельности предприятия

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.1. Сущность процесса управления имуществом

**Управление имуществом** означает внесение изменений в имущественный комплекс путем:

1. Принятия управленческих решений, относящихся к имуществу
2. Разработки и осуществления инвестиционных проектов, предусматривающих изменения в имуществе
3. Проведения организационно-структурных мероприятий, среди которых: создание подразделения по управлению имуществом, подбор и обучение персонала, внедрение процессной организации, создание центров ответственности

# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.1. Сущность процесса управления имуществом

### Характерные признаки управления имуществом на промышленных предприятиях

Основные признаки	Недостатки
Задачи управления имуществом рассредоточены по направлениям деятельности предприятия	Отсутствие единой программы управления имуществом. Противоречия между задачами по управлению имуществом и способами их решения
Раздельное рассмотрение факторов по отдельным элементам имущества ОПФ, запасы, денежные средства	Отсутствие связи между задачами по улучшению использования имущественных комплексов и стратегическими целями предприятия

# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.1. Сущность процесса управления имуществом

### Характерные признаки управления имуществом на промышленных предприятиях

Основные признаки	Недостатки
Преобладает ситуационное управление в отношении отдельных объектов имущества	Сильная зависимость процесса управления имуществом от текущей ситуации во внешней и внутренней среде
Преобладание антикризисных способов в управлении на основе диагностики текущего финансового состояния предприятия	Нацеленность антикризисных мероприятий в части управления имуществом на скорейшее удовлетворение требований кредиторов без увязки с долгосрочной стратегией развития предприятия

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.1. Сущность процесса управления имуществом

#### Причины кризисного состояния ОПФ промышленности

- ▣ - тяжелое финансовое состояние многих отечественных предприятий;
- ▣ - отсутствие на многих предприятиях программы управления своим имуществом и активами;
- ▣ - неполное использование имеющихся основных фондов, наличие на предприятиях большого количества нефункционирующих объектов движимого и недвижимого имущества;
- ▣ - обремененность предприятий большими запасами материалов и комплектующих изделий, готовой продукции;

# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.1. Сущность процесса управления имуществом

### Причины кризисного состояния ОПФ промышленности

- ▣ - отсутствие четкой амортизационной политики, низкая организация планирования и управления проектами по реконструкции, техническому перевооружению и модернизации объектов имущества;
- ▣ - отсутствие программ комплексного страхования от имущественных рисков;
- ▣ - неэффективное применение рычагов альтернативного использования объектов имущества (аренда, лизинг).

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.2. Принципы управления имуществом

1. **Комплексный подход в принятии управленческих решений по имуществу** или интегрированность системы управления имущества с общей системой управления предприятием.

Управленческие решения по имуществу должны быть увязаны с задачами управления финансами, инвестициями, персоналом, организацией производства и сервиса.

# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.2. Принципы управления имуществом

### 2. Подчиненность стратегическим целям развития предприятия

или, другими словами, нацеленность принимаемых решений по имуществу на перспективу и достижение общих результатов, намеченных в принятой стратегии предприятия.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.2. Принципы управления имуществом

3. **Гибкость управления**, т.е. допустимость краткосрочных отклонений от принятой стратегии с учетом складывающейся конъюнктуры на рынке и во внешней среде.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.2. Принципы управления имуществом

4. **Системный подход**, т.е. представление операционных имущественных комплексов в виде производственных, обслуживающих, коммерческих и информационно-управленческих систем со своими входами и выходами.

# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.2. Принципы управления имуществом

5. **Динамический подход** к принятию управленческих решений по имуществу, т.е. учет фактора времени, полученных результатов от ранее выполненных проектов, а также прогнозов будущих тенденций в динамике рынка, темпов инфляции и других показателей внешней среды.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

Функция - это вид управленческой деятельности, состоящий из задач, работ, процедур.

Управление имуществом – это одна из функций управления.

Система управления имуществом реализует свою главную цель и основные задачи путем осуществления определенных функций. Эти функции подразделяются на две основные группы, определяемые комплексным содержанием рассматриваемой системы управления

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

Функции управления имуществом предприятия как управляющей системы.

Эти функции являются составными частями любого процесса управления (любой управляющей системы) вне зависимости от вида деятельности предприятия, его организационно-правовой формы, размера, формы собственности.

В теории управления эти функции характеризуются как **общие**

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

2. Функции управления имуществом как специальной области управления предприятием.

Состав этих функций определяется конкретным объектом данной управляющей системы.

Теория управления рассматривает эти функции как **специфические**.

# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

### Общие:

#### 1) Разработка стратегии развития активов предприятия.

исходя из общей стратегии развития предприятия и прогноза параметров внешней экономической среды формируется система целей и целевых показателей финансовой деятельности в рассматриваемой сфере на долгосрочный период; определяются приоритетные задачи использования активов, решаемые в ближайшей перспективе и разрабатывается политика действий предприятия по основным направлениям и формам использования активов.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

#### Общие:

- 2) **Создание эффективных информационных систем управления активами**, обеспечивающих обоснование альтернативных вариантов управленческих решений.

В процессе реализации этой функции должны быть определены объемы и содержание информационных потребностей системы управления активами; сформированы внешние и внутренние источники привлечения информации, удовлетворяющие эти потребности; организован постоянный мониторинг основных параметров развития и использования активов предприятия, а также условий внешней экономической среды.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

Общие:

#### 3) Осуществление анализа различных аспектов функционирования активов.

проводится экспресс-анализ отдельных финансовых операций, связанных с формированием и использованием активов; исследуется уровень и динамика основных показателей эффективности использования активов в разрезе отдельных видов деятельности; осуществляется фундаментальный анализ факторов, влияющих на отдельные показатели функционирования активов

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

Общие:

- 4) Осуществление планирования развития и эффективного использования активов.

Реализация этой функции связана с разработкой системы текущих планов и оперативных бюджетов по основным направлениям формирования и использования активов предприятия

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

#### Общие:

- 5) Разработка действенной системы стимулирования реализации управленческих решений в области использования активов.

В процессе реализации этой функции формируется система поощрений и санкций в разрезе руководителей и менеджеров структурных подразделений предприятия за выполнение или невыполнение установленных целевых финансовых показателей, финансовых нормативов и плановых заданий в области формирования и использования активов

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

#### Общие:

- б) Осуществление эффективного контроля за реализацией принятых управленческих решений в области использования активов.

Реализация этой функции управления активами связана с созданием систем внутреннего контроля на предприятии; определением системы контролируемых показателей и контрольных периодов; оперативным реагированием на результаты осуществляемого контроля

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

специфические:

- 1) **Управление формированием активов предприятия.**

Функциями этого управления являются оптимизация объема и состава активов, используемых в хозяйственной деятельности предприятия; выбор наиболее эффективных схем финансирования развития активов; обеспечение максимального развития активов на принципах самофинансирования; управление привлечением заемных финансовых средств к формированию активов предприятия

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

специфические:

2) **Управление использованием активов в операционном процессе** предприятия.

Функциями этого управления являются оптимизация пропорций оборотных и внеоборотных активов, используемых в операционном процессе предприятия; обоснование направлений наиболее эффективного использования и своевременного обновления отдельных видов внеоборотных активов; выбор наиболее эффективных форм реновации операционных основных средств и нематериальных активов; поиск и реализация резервов повышения эффективности использования оборотных активов предприятия

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

специфические:

#### 3) Управление использованием активов в инвестиционном процессе предприятия.

Функциями этого управления являются оптимизация пропорций формируемых активов по основным формам и направлениям инвестиционной деятельности предприятия; оценка инвестиционной привлекательности отдельных реальных проектов и финансовых инструментов и отбор наиболее эффективных из них по критерию уровня доходности и риска; формирование реальных инвестиционных программ и портфеля финансовых инвестиций исходя из задач развития предприятия и обеспечения эффективности инвестиционного процесса.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

#### Специфические:

#### 4) Управление движением активов в процессе их оборота.

Функциями этого управления являются формирование денежных и материальных потоков активов на предприятии; синхронизация отдельных видов этих потоков по объему и во времени; выявление и реализация возможных резервов ускорения оборота активов предприятия.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

#### Специфические:

#### 5) Управление финансовыми рисками, связанными с использованием активов.

В процессе реализации этой функции выявляется состав основных финансовых рисков, присущих использованию активов данного предприятия; осуществляется оценка уровня этих рисков и суммы связанных с ними возможных финансовых потерь; обосновывается система мероприятий по минимизации отдельных финансовых рисков, а также их страхованию

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Функции управления имуществом

Управление имуществом включает в себя функции:

выработка и реализация амортизационной политики,  
контроль и учет основных фондов,  
разработка и осуществление программы страхования имущества,  
экономическое обоснование операций аренды и лизинга,  
анализ и контроль стоимости имущества,  
анализ затрат, связанных с эксплуатацией имущества,  
экспертиза технического состояния объектов имущества,  
расчет и планирование производственных мощностей,  
планирование и организация работ по восстановлению и обновлению имущества.

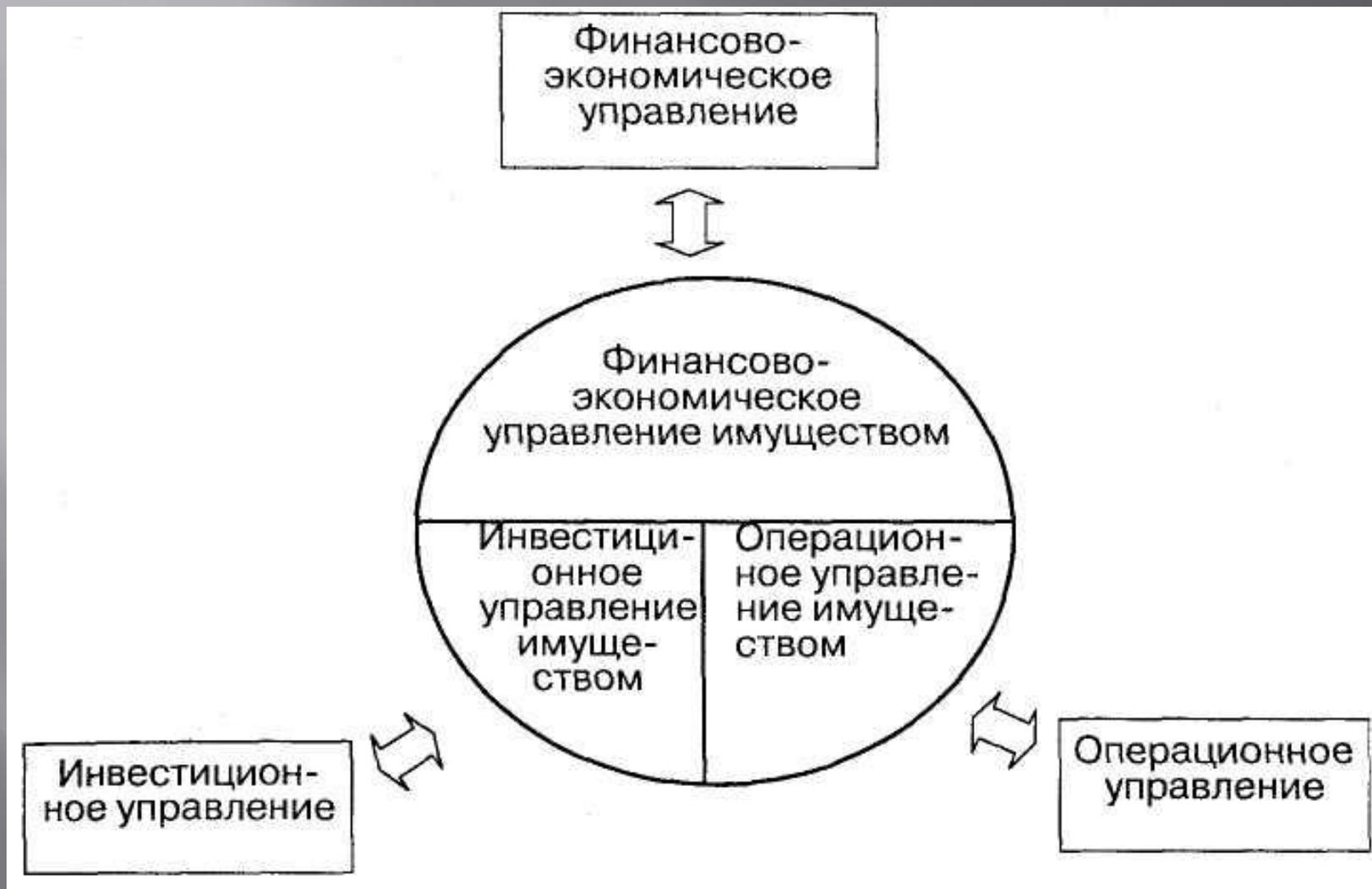
# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления



# Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

## Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления



## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

#### Связи управления имуществом и управления ассортиментом продукции

если нужно расширить ассортимент продукции, то необходимо приобрести оборудование с большими функционально-технологическими возможностями и легко переналаживаемое с выпуска одних изделий на другие.

если увеличивается спрос на продукцию предприятия и необходимо расширить выпуск, то требуется наращивание мощностей одного или нескольких операционных имущественных комплексов при умеренном росте инвестиций

если повышаются требования к качеству выпускаемой продукции, то необходимы соответствующие изменения в парке оборудования за счет увеличения количества высокоточных станков и машин.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

Связи между **управлением имуществом и управлением себестоимостью или операционными затратами**

Во-первых, имеется прямое влияние на себестоимость продукции системы учета и начисления амортизации основных средств.

Во-вторых, в себестоимости значительную долю занимают затраты на содержание и эксплуатацию оборудования, а также затраты на содержание недвижимого имущества.

В-третьих, степень использования основных фондов непосредственно отражается на многих статьях себестоимости.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

Связь между **управлением имуществом и управлением себестоимостью или операционными затратами**

В-четвертых, часть затрат в себестоимости зависит от условий аренды, лизинга страхования имущества.

В-пятых, решения о реализации лишнего имущества также отражаются на текущих затратах

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

Связь управления имуществом с управлением финансами и инвестициями.

Во-первых, состав и стоимость основных средств определяют непосредственно стоимость всего бизнеса предприятия.

Во-вторых, изменения в стоимости основных средств отражаются на налоговых платежах.

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

Связь управления имуществом с управлением финансами и инвестициями.

В-третьих, стабильная работа оборудования во многом предопределяет объем незавершенного производства и оборачиваемость оборотных средств.

В-четвертых, в общем составе инвестиционных проектов на предприятии значительную долю занимают проекты, связанные с изменением имущественного комплекса, в частности проекты по реконструкции, техническому перевооружению и модернизации

## Тема 5. Сущность и функции управлению имуществом

### Вопрос 5.3. Связь управления имуществом с функциями финансово-экономического управления

Связь управления имуществом с управлением финансами и инвестициями.

В-третьих, стабильная работа оборудования во многом предопределяет объем незавершенного производства и оборачиваемость оборотных средств.

В-четвертых, в общем составе инвестиционных проектов на предприятии значительную долю занимают проекты, связанные с изменением имущественного комплекса, в частности проекты по реконструкции, техническому перевооружению и модернизации

# Задания для самопроверок

## Контрольные вопросы:

1. В чем заключается управление имуществом на предприятии
2. Какие функции управления имуществом
3. Какие основные принципы управления имуществом
4. Назовите причины кризисного состояния основных фондов в промышленности.
5. Перечислите функции управления имуществом предприятия
6. Раскройте взаимосвязи управления имуществом с финансово-экономическим, инвестиционным и операционным управлением.

# Тема 6

## Цель и задачи управления имуществом

# Содержание темы

Вопрос 6. 1. Цель управления имуществом

Вопрос 6. 2. Задачи управления имуществом

# Ключевые понятия

Эффективное функционирование имущественных комплексов. Совершенствование имущественных комплексов. Обеспечение работоспособного состояния имущественного комплекса. Отдача от функционирования имущественного комплекса. Развитие технической базы производства. Стратегическое управление имущественными комплексами. Задачи управления имуществом. Рациональная сбалансированная структура. Высокая рентабельность при использовании. Достаточная устойчивость использования объектов имущества. Защищенность от возможных рисков. Капиталоемкость производственной мощности. Минимизация издержек на содержание и использование. Гибкость, адаптируемость в использовании

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.1. Цель управления имуществом

**Цель** управления имуществом подчинена и вытекает из общей цели управления предприятием.

Эффективное управление имуществом положительно отражается на всех показателях деятельности предприятия

Наращивание рыночной стоимости имущества предприятия – главная цель финансово-экономической деятельности

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.1. Цель управления имуществом

**Цель** управления имуществом - заключается в том, чтобы добиться наиболее полного и эффективного функционирования имущественных комплексов на предприятии.

С позиций долговременной перспективы управление имуществом должно обеспечить непрерывное развитие и совершенствование имущественных комплексов как технической базы промышленного производства.

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.1. Цель управления имуществом

#### Цель управления имуществом

с одной стороны, стоит задача постоянного содержания имущественного комплекса в работоспособном состоянии и получения наибольшей отдачи от его функционирования, а,

с другой стороны, требуется стратегическое управление имущественными комплексами как развивающимися системами с тем, чтобы они отвечали перспективным задачам и общей стратегии деятельности предприятия.

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

требования, предъявляемые к **имущественным комплексам** на предприятии, сводятся к следующему:

- 1) рациональная сбалансированная структура;
- 2) высокая рентабельность при использовании;
- 3) достаточная устойчивость против производственных и других рисков;
- 4) не слишком высокая капиталоемкость производственной мощности;
- 5) невысокие издержки на содержание, использование и утилизацию;
- 6) гибкость и адаптируемость в использовании

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

формирование рациональной структуры имущественных комплексов,

при которой достигается

равномерное использование (равномерная загрузка) элементов имущества.

имущественный комплекс должен содержать в достаточном количестве и в определенных пропорциях производственных и вспомогательных площадей, единиц оборудования, машин, вычислительной техники и т.д.

производительность (пропускные способности) отдельных объектов имущества должна быть согласована

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

обеспечение высокой рентабельности (доходности) при использовании объектов имущества,

стремление максимизировать рентабельность основных фондов и активов в целом.

Это достигается за счет как лучшей организации производства, когда оборотные средства потребляются с минимальными отходами, а основные фонды используются с высокой нагрузкой, так и за счет применения имущественных объектов для производства наиболее выгодной продукции или выполнения выгодных услуг.

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

Стремление к росту рентабельности сталкивается с ограничением по уровню рисков (производственных, коммерческих и финансовых).

Чрезмерно интенсивная эксплуатация оборудования сопряжена с повышенной опасностью его аварии и продолжительной остановки на ремонт.

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

обеспечение устойчивости в использовании объектов имущества их защищенности от возможных рисков.

С этой целью разрабатываются и применяются нормы оптимального потребления ресурсов, предельно допустимой загрузки объектов, различные формы и методы страхования имущества

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

обеспечение достаточной капиталоемкости производственной мощности.

Рост производственной мощности должен опережать рост стоимости основных фондов.

Это достигается применением высокопроизводительной и надежной техники, а также организацией ее эффективной эксплуатации

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

снижение затрат на содержание и эксплуатацию объектов движимого и недвижимого имущества.

Пути решения данной задачи:

систематический контроль за состоянием имущества,

регулярный уход и полное его обслуживание,

применение прогрессивных методов ремонта и др

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

обеспечение высокой гибкости объектов в отношении изменения ассортимента продукции.

Это достигается, например, при формировании и обновлении парка оборудования внедрением универсальных и быстроперенастраиваемых станков.

## Тема 6. Цель и задачи управления имуществом

### Вопрос 6.2. Задачи управления имуществом

#### приоритеты в реализации указанных задач

отдаются вопросам поддержания технического состояния имущества,

в других случаях на первый план выходят задачи диверсификации производства и, имущественного капитала,

в третьих случаях в центр внимания ставится техническое перевооружение производства и наращивание производственных мощностей.

# Задания для самопроверок

Контрольные вопросы:

1. Основная цель управления имуществом.
2. Основные задачи управления имуществом предприятия.
3. Основные требования, предъявляемые к имущественным комплексам.

# Тема 7

## Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

# Содержание темы

**Вопрос 7. 1. Управление использованием внеоборотных активов**

**Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики**

**Вопрос 7. 3. Управление использованием оборотных активов**

# Ключевые понятия

Управление запасами. Политика управления запасами. Оптимизация общего размера и структуры запасов товарно-материальных ценностей. Минимизация затрат по обслуживанию запасов. Оптимизация запасов товарно-материальных ценностей. Модели управления запасами. Финансовое обеспечение своевременного обновления основных средств предприятия. Эффективность использования основных средств. Амортизационная политика предприятия как часть общей политики управления оборотными внеоборотными средствами. Методы начисления амортизации.

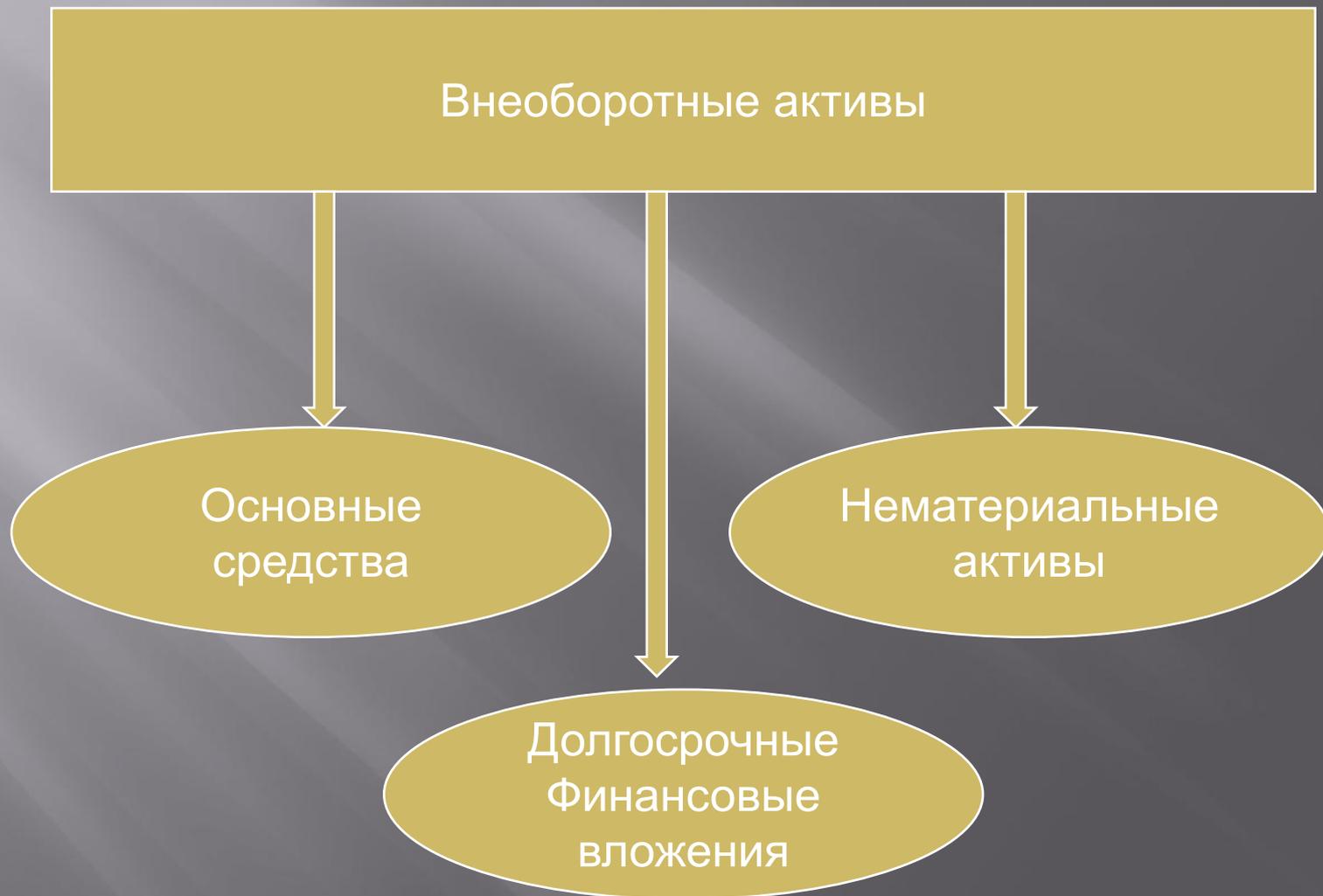
# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами



# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами



## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

Политика управления использованием внеоборотных активов заключается в финансовом обеспечении своевременного их обновления и высокой эффективности использования.

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

политика формируется по следующим этапам:

1. Анализ операционных внеоборотных активов предприятия в предшествующем периоде.
2. Оптимизация общего объема и состава операционных внеоборотных активов.
3. Обеспечение своевременного их обновления.
4. Обеспечение эффективности использования операционных внеоборотных активов предприятия.

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

**Реструктуризация предприятия** - это совокупность мероприятий по комплексному приведению системы деятельности предприятия в соответствие с изменившимися условиями рынка и выработанной его корпоративной стратегией

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

### 1. Антикризисная реструктуризация

цель реструктуризации заключается в выходе из кризисного состояния

### 2. Инвестиционная реструктуризация

реструктуризация с целью развития производственного потенциала, диверсификации и экономического роста, в ее основе лежит реализация нескольких инвестиционных проектов.

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

реструктуризация преследует следующие цели:

- совершенствование организационной структуры и функций управления;
- совершенствование финансово-экономического управления;
- повышение конкурентоспособности продукции и услуг;
- развитие технологии и технической базы производства;
- совершенствование управления персоналом.

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

Реструктуризация имущественного комплекса включает в себя:

- 1) выделение вспомогательных и иных производств в самостоятельные структурные подразделения (малые предприятия, центры ответственности);
- 2) сдачу в аренду и вывод неиспользуемых основных фондов (например, вывод с территории предприятия потенциально опасных производств);
- 3) снижение накладных расходов на содержание избыточных производственных мощностей путем консервации или продажи;

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

Реструктуризация имущественного комплекса включает в себя:

- 4) продажу объектов незавершенного строительства;
- 5) продажу лишнего оборудования, материалов, комплектующих изделий и готовой продукции на складе;
- 6) продажу или передачу объектов социально-бытового и культурного назначения местной администрации;
- 7) списание (консервацию) мобилизационных мощностей;
- 8) продажу или передачу местной администрации выделенного в отдельное юридическое лицо объекта энергоснабжения

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

**Консервация** - это способ выведения неиспользуемого объекта имущества на длительное (более трех месяцев) хранение.

**Консервация позволяет предприятию:**

- 1) сохранить производственные мощности, которые могут быть в будущем востребованы;
- 2) снизить расходы на сумму начисляемой амортизации с этих объектов;
- 3) освободиться от уплаты налога на имущество;
- 4) продлить срок полезного использования находящихся на консервации объектов.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.1. Управление внеоборотными активами

При временном сворачивании производства **консервация** неиспользуемых основных фондов выгодна для предприятия, хотя какие-то косвенные расходы сохраняются (на охрану, освещение, отопление и амортизацию помещения, занимаемого законсервированным имуществом и др.).

**Продажа** объектов неиспользуемых основных средств целесообразна тогда, когда эти объекты для предприятия бесперспективны. От продажи основных средств предприятие получает единовременные внереализационные доходы.

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

Учет основных средств предназначен для выполнения задач:

- правильного и своевременного отражения операций с основными средствами: поступление, перемещение, выбытие;
- достоверного определения доходов от реализации и выбытия основных средств;
- определения затрат на содержание основных средств в рабочем состоянии;
- контроля за сохранением основных средств

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

Единицей учета является **инвентарный объект**

Каждый инвентарный объект имеет свой **срок полезного использования.**

Каждому инвентарному объекту присваивается **инвентарный номер.**

Основные средства принимаются к учету по **первоначальной стоимости.**

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

Экономический смысл **амортизации** основных средств – стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации.

**Амортизационные отчисления** – это периодически списываемая часть стоимости основных средств предприятия и включаемая в себестоимость продукции

**Амортизационные отчисления** относятся к расходам по производственной текущей деятельности предприятия и рассматриваются как средство возмещения стоимости основных средств.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

**Амортизируемым имуществом признается** имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у налогоплательщика на праве собственности и используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации.

Для **начисления амортизации** берутся также объекты основных средств, которые находятся на предприятии на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, а также объекты арендуемого имущества согласно договору аренды.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

К амортизируемому имуществу не относятся

земельные участки и иные объекты природопользования

(вода, недра и другие природные ресурсы),

а также материально-производственные запасы,

товары,

ценные бумаги,

финансовые инструменты срочных сделок.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

В состав амортизируемого имущества не включаются:

Имущество бюджетных организаций;

Имущество некоммерческих организаций;

Имущество, приобретенное с использованием бюджетных ассигнований;

Объекты внешнего благоустройства;

Продуктивный скот;

Приобретенные издания;

Имущество, первоначальная стоимость которого составляет до 10 тыс.

Имущество, приобретенное за счет средств в рамках целевого финансирования.

# Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

## Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

Амортизационная политика воплощается через принятие управленческого решения по следующим направлениям:

1. Выбору решений по переоценке основных средств, а именно определению периодичности, степени охвата объектов и способов проведения переоценки;
2. назначению срока полезного использования для каждого объекта;
3. выбору метода амортизации по отдельным инвентарным объектам.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

#### Направления амортизационной политики:

Снижение себестоимости продукции за счет умеренных амортизационных отчислений;

Скорейшая окупаемость инвестиционных вложений в основные фонды за счет сокращения периода начисления амортизации и применения повышенных норм амортизационных отчислений, применения методов ускоренной амортизации;

Изменение амортизационных отчислений отражается в первую очередь на платежах по налогу на прибыль и налогу на имущество.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

При применении для целей налогообложения **линейного метода** норма амортизации по каждому объекту амортизируемого имущества определяется по формуле:

$$K = (1/n) * 100\%$$

Где K - норма амортизации в процентах к первоначальной стоимости объекта амортизируемого имущества;  
n – срок полезного использования данного объекта амортизируемого имущества, выраженный в месяцах.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.2. Сущность амортизационной политики

Если организация применяет **нелинейный метод**, норма амортизации объекта амортизируемого имущества согласно п.4 ст.259 НК РФ определяется по формуле:

$$K = (2/p) * 100\%,$$

Где K - норма амортизации в процентах к остаточной стоимости объекта амортизируемого имущества;

p – срок полезного использования данного объекта в месяцах.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

Политика управления использованием оборотных активов предприятия разрабатывается по следующим основным этапам:

1. Анализ оборотных активов предприятия в предшествующем периоде.  
Он предполагает рассмотрение динамики общего объема оборотных активов и состава оборотных активов в разрезе основных их видов.  
Изучается оборачиваемость отдельных видов оборотных активов и общей их суммы.  
Определяется рентабельность оборотных активов.  
Рассматривается состав основных источников финансирования оборотных активов.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

2. Определение принципиальных **подходов** к формированию оборотных активов предприятия.

консервативный подход к формированию оборотных активов - полное удовлетворение текущей потребности во всех их видах, и создание высоких размеров их резервов на случай непредвиденных сложностей

умеренный подход - обеспечение полного удовлетворения текущей потребности во всех видах оборотных активов и создание нормальных страховых их размеров

агрессивный подход - минимизации всех форм страховых резервов активов

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

#### Политика управления использованием оборотных активов

предприятия разрабатывается по следующим основным этапам:

3. Оптимизация объема оборотных активов, исходя из избранного типа политики формирования оборотных активов.
4. Оптимизация соотношения постоянной и переменной частей оборотных активов.
5. Обеспечение необходимой ликвидности оборотных активов. Общий уровень их срочной ликвидности должен обеспечивать необходимый уровень платежеспособности предприятия.
6. Обеспечение повышения рентабельности оборотных активов

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

**Политика управления запасами** представляет собой часть общей политики управления оборотными активами предприятия, заключающейся в оптимизации общего размера и структуры запасов товарно-материальных ценностей, минимизации затрат по их обслуживанию и обеспечении эффективного контроля за их движением.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

Для **оптимизации размера текущих запасов** товарно-материальных ценностей используется «Модель экономически обоснованного размера заказа» (Economic ordering quantity – EOQ model).

Расчетный механизм модели EOQ основан на минимизации совокупных операционных затрат по покупке и хранению запасов на предприятии.

С ростом среднего размера одной партии поставки товаров снижаются операционные затраты по размещению заказа и возрастают операционные затраты по хранению товарных запасов на складе предприятия

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

Политика **управления дебиторской задолженностью** представляет собой часть общей политики управления оборотными активами и маркетинговой политики предприятия, направленной на расширение объема реализации продукции и заключающейся в оптимизации общего размера этой задолженности и обеспечении своевременной ее инкассации.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

#### Параметры кредитной политики предприятия :

1. Формирование принципов кредитной политики по отношению к покупателям продукции (консервативный и агрессивный варианты).
2. Определение возможной суммы финансовых средств, инвестируемых в дебиторскую задолженность по товарному (коммерческому)
3. Формирование системы кредитных условий
4. Формирование стандартов оценки покупателей и дифференциация условий предоставления кредита.
5. Формирование процедуры инкассации дебиторской задолженности (сроки и формы).
6. Обеспечение использования на предприятии современных форм рефинансирования дебиторской задолженности.

## Тема 7. Управление использованием оборотных и внеоборотных активов

### Вопрос 7.3. Управление использованием оборотных активов

Политика **управления денежными активами** представляет собой часть общей политики управления оборотными активами предприятия, заключающуюся в оптимизации совокупного размера их остатка с целью обеспечения постоянной платежеспособности и эффективного использования в процессе хранения.

# Задания для самопроверок

Контрольные вопросы:

1. Политика управления использованием внеоборотных средств предприятия.
2. Сущность амортизационной политики предприятия.
3. Условия применения ускоренной амортизации и особый порядок начисления амортизации
4. Политика управления запасами.
5. Политика управления дебиторской задолженностью.
6. Политика управления денежными средствами.

# Тема 8

## Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

# Содержание темы

**Вопрос 8. 1. Понятие и виды стоимости имущества**

**Вопрос 8.2. Задачи проведения оценки стоимости имущества**

# Ключевые понятия

Бухгалтерская балансовая стоимость. Операционная и инвестиционная стоимость имущественных объектов предприятия. Первоначальная стоимость. Стоимость объекта на конкретной стадии оборота. Ликвидационная стоимость. Стоимость капитальных амортизируемых активов. Стоимость текущих материальных активов. Стоимость финансовых активов. Стоимость имущества в ценах приобретения. Восстановительная стоимость (валовая или остаточная). Номинальная стоимость имущества. Реальная стоимость имущества. Концепция стоимости замещения. Концепция рыночной стоимости.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

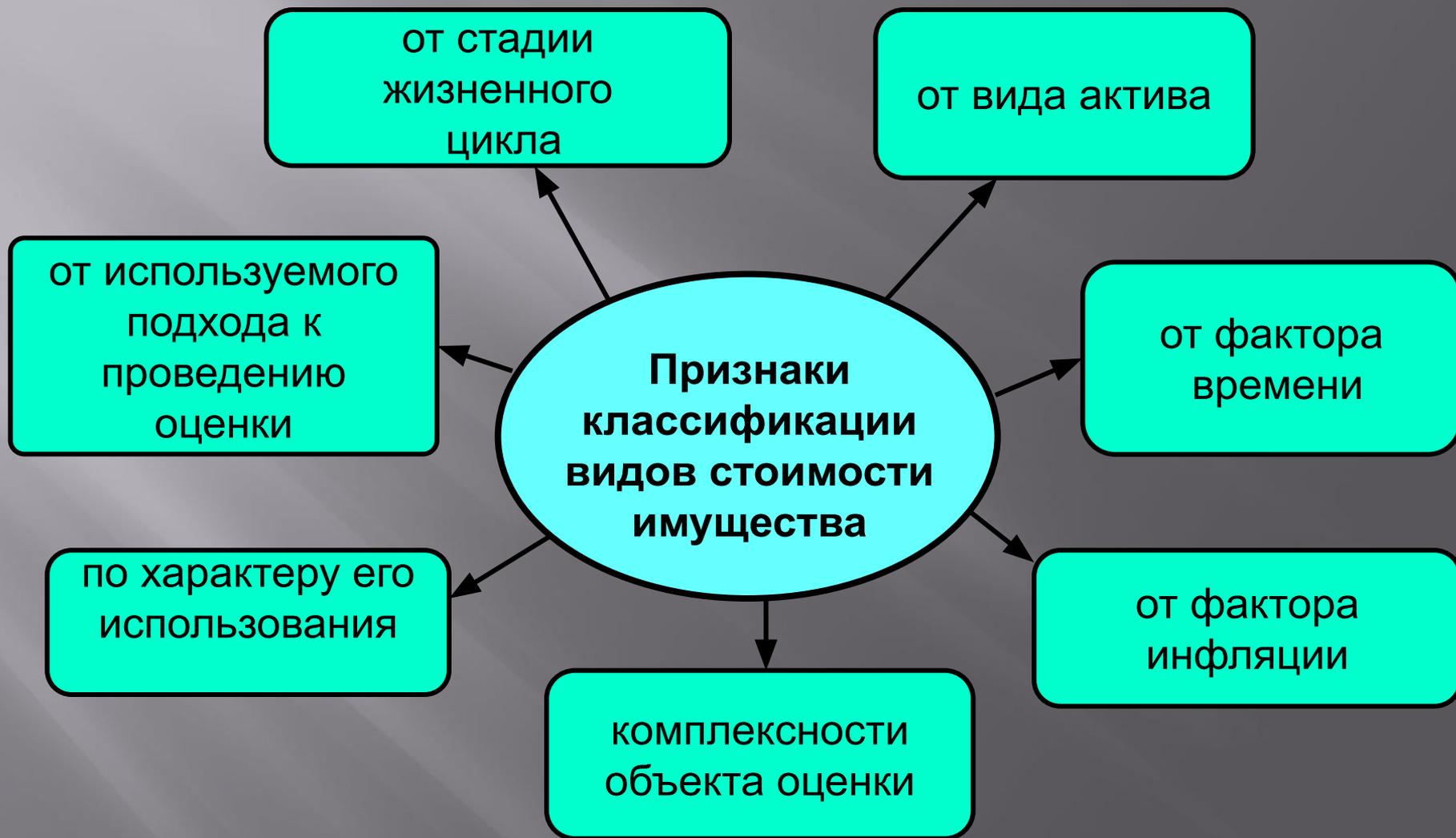
### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

**Стоимость активов** представляет собой их денежную оценку, по которой они учитываются и используются в процессе хозяйственной деятельности предприятия.

Стоимость, по которой активы учитываются и используются в процессе их оборота, влияет на ряд аспектов хозяйственной деятельности предприятия

# Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

## Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества



## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от характера использования в хозяйственной деятельности предприятия:

**операционная стоимость активов** (т.е. стоимость активов, используемых в операционной деятельности предприятия) оценивается, прежде всего, исходя из полезности для конкретного субъекта хозяйствования. Всякий актив обладает стоимостью только в том случае, если он полезен субъекту хозяйствования в процессе операционной деятельности для реализации определенной функции

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от характера использования в хозяйственной деятельности предприятия:

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ АКТИВОВ** (т.е. стоимость активов, используемых в инвестиционной деятельности предприятия) оценивается, прежде всего, исходя из интересов инвестора, который собирается вложить в него свой капитал. Такая стоимость определяется при оценке реального инвестиционного проекта с учетом ожидаемого уровня доходности, риска, ликвидности и других показателей инвестиционной привлекательности.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от стадии оборота (жизненного цикла)

**первоначальная стоимость** актива отражается по цене его поступления на предприятие, т.е. характеризует его стоимость на момент начала использования (оборота). Такая оценка стоимости регистрируется как стабильный показатель, на который не влияют последующие изменения цены актива. Иными словами, первоначальная и реальная стоимость актива совпадают в количественном отношении только в момент включения актива в состав имущественных ценностей предприятия.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от стадии оборота (жизненного цикла)

**стоимость актива на конкретной стадии оборота** отражает её уровень на каждый последующий момент оценки, пока актив находится в процессе хозяйственного использования. В зависимости от вида актива и действия отдельных факторов стоимость актива на конкретной стадии его оборота может отклоняться от первоначальной как в меньшую (при потере стоимости), так и в большую (при возрастании стоимости в процессе хранения) сторону

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от стадии оборота (жизненного цикла)

**ликвидационная стоимость актива** характеризует ее уровень по завершении жизненного цикла (или процесса функционального использования на данном предприятии) конкретного вида актива. Ликвидационная стоимость определяется и при принудительной продаже имущественных ценностей предприятия-банкрота.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от вида актива

**стоимость капитальных амортизируемых активов** (операционные основные средства и нематериальные активы) формируется в процессе их использования под влиянием внутренних и внешних факторов. Основной особенностью их функционирования является постоянная потеря их стоимости в процессе эксплуатации в результате физического и морального устаревания, что снижает уровень их полезности с позиции производительности и генерирования дохода. Для учета этого фактора используется показатель остаточной их стоимости, характеризующий первоначальную их стоимость за вычетом суммы износа.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от вида актива

**стоимость текущих материальных активов** (запасы сырья, материалов, полуфабрикатов и готовой продукции) изменяется под влиянием исключительно внешних факторов за период их хранения. Под влиянием таких факторов первоначальная стоимость этих видов активов с течением времени (периода их нахождения в форме материальных запасов), как правило, возрастает, что должно получить отражение в процессе оценки.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от вида актива

**стоимость финансовых активов** (денежных активов, дебиторской задолженности) в номинальном выражении не изменяется и отражается при оценке по первоначальной их стоимости (стоимости на момент поступления актива на предприятие).

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от фактора времени

**стоимость актива в ценах приобретения** в количественном выражении равнозначна первоначальной его стоимости. Она служит базисной точкой отсчета настоящей стоимости актива на момент его приобретения при последующих переоценках этой стоимости с учетом фактора времени.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от фактора времени

**восстановительная стоимость актива** характеризует результаты его переоценки с учетом фактора времени для получения сопоставимых показателей стоимости активов, приобретаемых в различное время. Полная (валовая) восстановительная стоимость актива характеризует возможную реальную стоимость приобретения их точных аналогов на момент осуществления оценки с учетом текущих цен на сырье, материалы, строительно-монтажные работы, действующей системы налогообложения, торговых наценок, транспортных тарифов и других показателей.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от фактора инфляции

**номинальная стоимость** актива отражает его оценку в денежных единицах без учета изменения покупательной стоимости денег за период его использования, вызванного инфляцией.

**реальная стоимость** актива отражает его оценку с учетом уровня покупательной стоимости денег за период его использования, связанного с инфляционными процессами в экономике страны. Корректировка стоимости актива осуществляется на основе индекса инфляции (кроме финансовых).

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от используемого подхода к проведению его оценки

**концепция стоимости замещения** базируется на затратном подходе к оценке текущей стоимости капитальных активов. Основным принцип этой концепции состоит в том, что субъект хозяйствования с рациональным экономическим поведением не заплатит за актив больше того уровня минимальной цены, который взимается в данный момент за другой аналогичный актив такой же полезности (т.е. стоимость оцениваемого актива не может превышать затрат на приобретение аналогичного актива с равнозначными функциональными свойствами).

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

**Стоимость замещения («издержки замещения»)** определяется суммой затрат в текущих ценах на воссоздание актива, имеющего с рассматриваемым эквивалентную функциональную полезность, но выполненного в современном дизайне, с использованием современных материалов, с использованием прогрессивных строительных или конструкторских нормативов (последние условия отличают стоимость замещения от восстановительной стоимости).

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от комплексности объекта оценки

**СТОИМОСТЬ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ АКТИВОВ** в процессе их оценки

рассматриваются вне связи с использованием других видов

активов предприятия. При проведении их оценки применяются все

рассмотренные выше подходы – стоимость замещения, рыночная

СТОИМОСТЬ.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

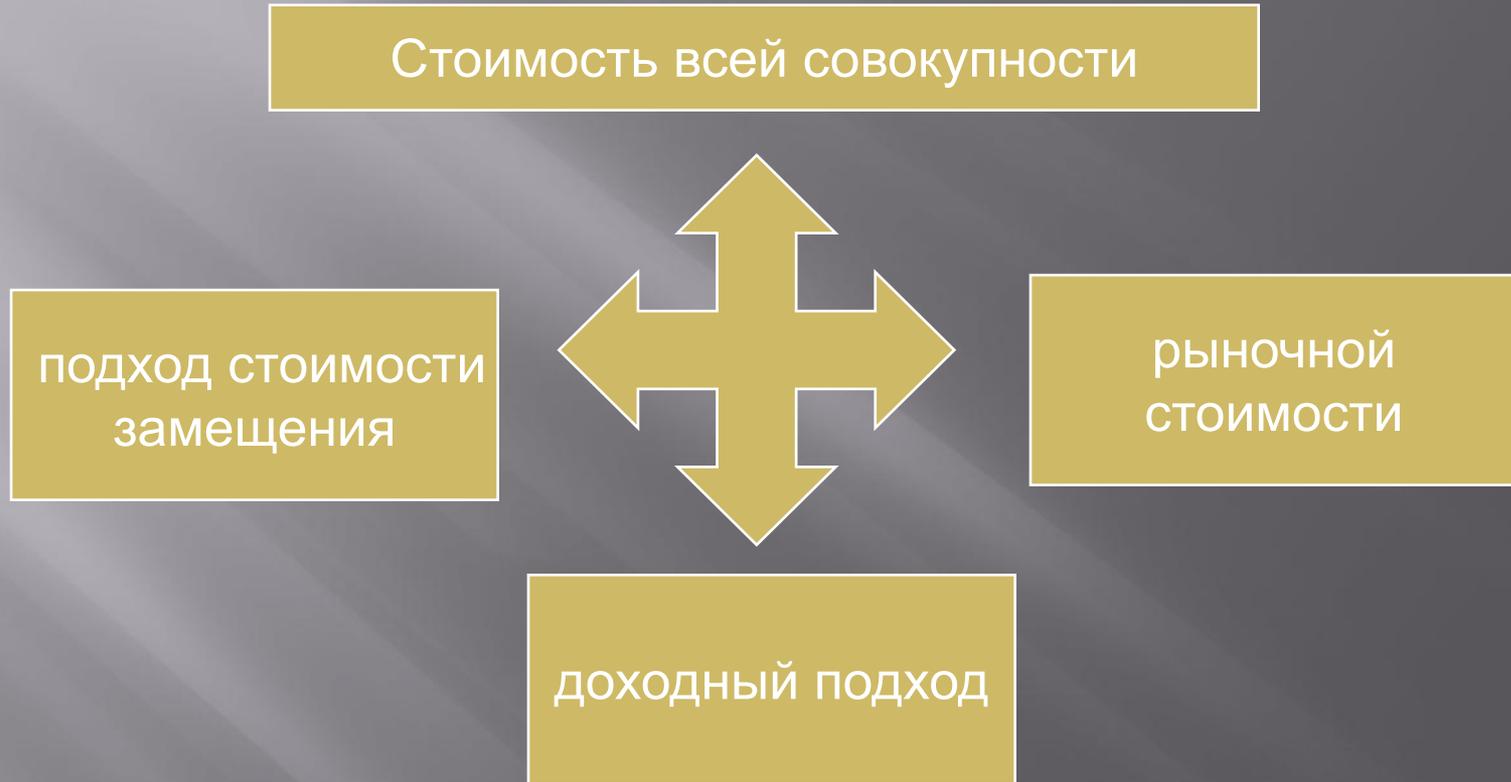
### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В зависимости от комплексности объекта оценки

**СТОИМОСТЬ ВСЕЙ СОВОКУПНОСТИ** активов характеризуемой как целостный имущественный комплекс. В процессе такой оценки возможно использование двух ранее рассмотренных подходов – стоимости замещения или рыночной стоимости.

# Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

## Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества



# Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

## Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

### Подход стоимости замещения

совокупная стоимость целостного имущественного комплекса будет представлять простую сумму индивидуально оцененных активов.

концепция рыночной стоимости позволяет оценить в составе рассматриваемой совокупности активов и такой элемент, как гудвилл.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

**Гудвилл** характеризует цену высокой репутации предприятия, эффективную систему его управления, инновационный характер использования технологий, доминирующую позицию на товарном рынке и другие его преимущества, которые позволяют получать более высокий, в сравнении со среднеотраслевым, уровень прибыли

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

**доходный подход** – метод дисконтирования чистого денежного потока (или метод капитализации прибыли).

Рыночный и доходный подходы к оценке стоимости совокупных активов предприятия позволяют получить более объективные результаты в сравнении с затратным подходом

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.1. Понятие и виды стоимости имущества

В процессе оценки **ликвидационная стоимость** актива может характеризоваться как положительной, так и отрицательной величинами.

положительная стоимость характерна для актива, который при его продаже может принести предприятию определенный доход

отрицательная стоимость характерна для актива, по которому сумма затрат на ремонт, обеспечивающий восстановление его функциональных свойств, превышает минимальную цену, по которой он может быть реализован на рынке.

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.2. Задачи оценки стоимости имущества

#### Экономическое значение оценки

- результаты оценки стоимости активов определяют объективность бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности предприятия;
- этот показатель определяет потребность в капитале, необходимом для формирования активов;
- стоимость активов существенным образом влияет на уровень себестоимости продукции, а соответственно и на ценовую политику предприятия;
- стоимость активов используется в процессе привлечения предприятием кредитов для их имущественного обеспечения (залоговая стоимость активов);

## Тема 8. Виды стоимости имущества и задачи ее оценки

### Вопрос 8.2. Задачи оценки стоимости имущества

#### Экономическое значение оценки

- оценка стоимости активов является важным атрибутом имущественного их страхования (страховая стоимость активов);
- в условиях налогообложения имущества стоимость активов служит базой исчисления соответствующих налогов (налогооблагаемая стоимость активов);
- стоимость активов оказывает непосредственное влияние на формирование показателя рыночной стоимости предприятия;
- объективно установленная стоимость активов определяет реальные возможности удовлетворения претензий кредиторов к предприятию, объявленному банкротом.

# Задания для самопроверок

Контрольные вопросы:

1. Основные цели оценки стоимости имущественных ценностей предприятия.
2. Стоимость имущественных ценностей предприятия, её классификация.
3. Концепция стоимости замещения и рыночной стоимости.

## **Тема 9**

# **Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия**

# Содержание темы

**Вопрос 9. 1. Влияние изменения стоимости имущества**

**Вопрос 9.2. Последствия от изменения структуры капитала вследствие переоценки**

**Вопрос 9.3. Последствия от изменения себестоимости продукции**

# Ключевые понятия

Стоимость имущества.

Структура капитала. Изменение себестоимости и рентабельности продукции.

Изменение налоговой нагрузки.

Инвестиционная привлекательность.

Показатели платежеспособности.

Показатели деловой активности.

Исчисление налогооблагаемой прибыли.

Платежи по налогу на имущество.

# Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия

## Вопрос 9.1. Влияние изменения стоимости имущества

увеличение  
восстановительной  
стоимости

```
graph LR; A[увеличение восстановительной стоимости] --> B[Изменение структуры капитала.]; A --> C[Изменение финансовой устойчивости.]; A --> D[Изменение себестоимости и рентабельности.]; A --> E[Изменение налоговой нагрузки];
```

Изменение структуры капитала.

Изменение финансовой устойчивости.

Изменение себестоимости и рентабельности.

Изменение налоговой нагрузки

## Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия

### Вопрос 9.1. Последствия от изменения структуры капитала вследствие переоценки

Увеличение полной восстановительной стоимости основных фондов после переоценки

```
graph TD; A[Увеличение полной восстановительной стоимости основных фондов после переоценки] --> B[Увеличение доли собственных средств в структуре активов]; B --> C[Улучшение показателей финансовой устойчивости предприятия]; C --> D[Повышение инвестиционной привлекательности предприятия];
```

Увеличение доли собственных средств в структуре активов

Улучшение показателей финансовой устойчивости предприятия

Повышение инвестиционной привлекательности предприятия

## Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия

### Вопрос 9.1. Последствия от изменения структуры капитала вследствие переоценки

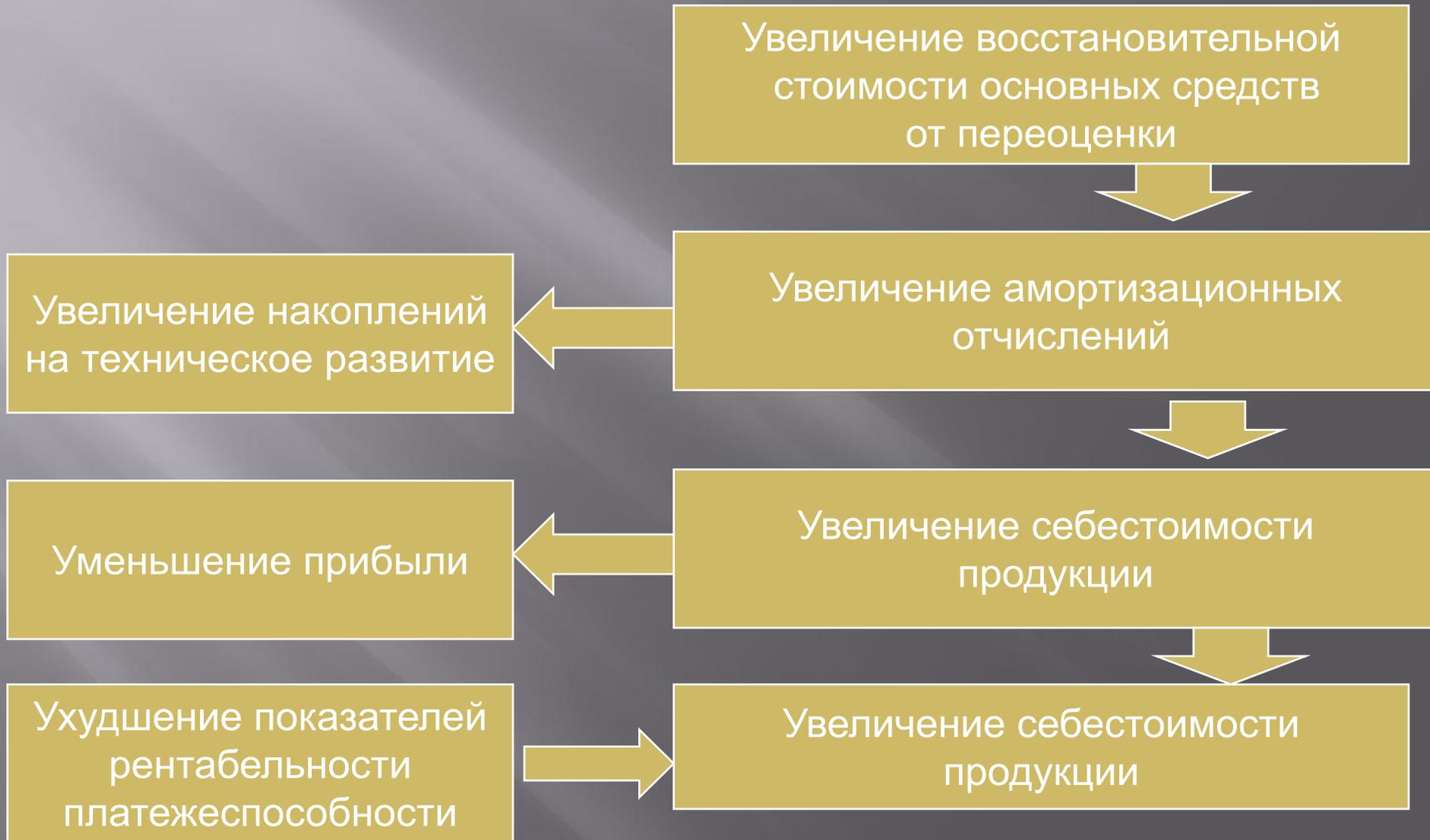
- Прирост восстановительной стоимости отражается в статье «Добавочный капитал», т.е. происходит прирост собственновнеоборотного капитала.
- Увеличение доли собственных средств в структуре активов является положительным для предприятия.
- Одновременно с этим улучшаются показатели финансовой устойчивости, среди которых коэффициент автономии, коэффициент финансовой зависимости

## Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия



# Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия

## Вопрос 9.1. Последствия от изменения себестоимости



## Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия

### Вопрос 9.1. Последствия от изменения себестоимости

- Увеличение себестоимости продукции сопровождается – уменьшением платежей по налогу на прибыль
- Уменьшается прибыль и ухудшаются показатели рентабельности и платежеспособности
- При принятии решения о повышении цены на продукцию произойдет снижение спроса на нее
- При неизменной цене увеличивается риск убытков, снизится запас финансовой прочности
- Рационально проведение экономии ресурсов, расширение объема выпуска

## Тема 9. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия

### Вопрос 9.1. Последствия от изменения себестоимости

- **Изменение налоговой нагрузки**
- Увеличение восстановительной стоимости приводит к увеличению остаточной стоимости основных фондов, которая служит налогооблагаемой базой при исчислении налога на имущество.
- Увеличиваются платежи по налогу на имущество
- С ростом восстановительной стоимости основных фондов увеличение платежей по налогу на имущество может компенсироваться уменьшением платежей по налогу на прибыль

# Задания для самопроверок

Контрольные вопросы:

1. Как влияет изменение восстановительной стоимости имущества на структуру капитала.
2. Как влияет изменение восстановительной стоимости имущества на инвестиционную привлекательность предприятия.
3. Как влияет изменение восстановительной стоимости имущества на изменение налоговой нагрузки

**Тема 10**  
**Стоимость целостного**  
**имущественного комплекса**

# Содержание темы

**Вопрос 10.1. Значение оценки целостного имущественного комплекса**

**Вопрос 10.2. основные методы оценки целостного имущественного комплекса**

# Ключевые слова

Целостный имущественный комплекс. Хозяйственный объект с законченным циклом производства и реализации продукции, размещенный на предоставленном ему земельном участке. Методы оценки стоимости совокупных имущественных ценностей предприятия. Сущность метода балансовой оценки. Метод оценки рыночной стоимости. Определение стоимости функционирующего имущественного комплекса на основе доходного подхода. Дисконтирование. Аннуитеты. Учет факторов риска ликвидности и инфляции в оценке активов предприятия. Метод оценки предстоящего чистого денежного потока. Метод прямой капитализации дохода.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.1. Значение оценки целостного имущественного комплекса

**Целостный имущественный комплекс** представляет собой хозяйственный объект с законченным циклом производства и реализации продукции (работ, услуг), размещенный на предоставленном ему земельном участке.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.1. Значение оценки целостного имущественного комплекса

### Необходимость оценки:

покупка отдельных предприятий с целью диверсификации операционной деятельности,

проникновения на другие региональные или товарные рынки,

устранения конкурентов;

слияние отдельных действующих предприятий с целью усиления совместного производственного и финансового потенциала;

приватизация государственных предприятий

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.1. Значение оценки целостного имущественного комплекса

### Необходимость оценки:

при приобретении контрольного пакета акций предприятия,  
залоге имущества в процессе ипотечного кредитования,  
осуществлении полнообъемного внешнего страхования,  
разработке плана санации, ликвидационных процедурах при  
банкротстве

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

**Методы оценки**

```
graph LR; A[Методы оценки] --- B[Метод балансовой оценки]; A --- C[Метод оценки стоимости замещения]; A --- D[Метод оценки рыночной стоимости]; A --- E[Метод оценки предстоящего чистого денежного потока];
```

Метод балансовой оценки

Метод оценки стоимости замещения

Метод оценки рыночной стоимости

Метод оценки предстоящего чистого денежного потока

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Метод **балансовой оценки** осуществляется на основе данных последнего отчетного баланса предприятия.

В основе этого метода лежит определение стоимости чистых активов, т.е. совокупности активов, сформированных за счет собственного капитала предприятия

Оценка по фактически отражаемой стоимости активов

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### Оценка по фактически отражаемой стоимости активов

метод оценки в условиях инфляционной экономики существенно занижает реальную стоимость чистых активов предприятия. Это связано с тем, что стоимость основных средств, отдельных видов нематериальных активов, запасов, всех видов товарно-материальных ценностей в отчетном балансе отражена с учетом предшествующей их переоценки и к моменту осуществления оценки она возросла под действием инфляции

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### Оценка по восстановительной стоимости активов.

Такая оценка предусматривает, что фактически отражаемая в балансе стоимость отдельных групп материальных и нематериальных активов должна быть скорректирована с учетом роста цен на момент проведения оценки. Данная оценка активов должна основываться на реальных темпах инфляции за весь период с момента последней их индексации

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

метод оценки позволяет получить более точную минимальную стоимость чистых активов предприятия, хотя также не свободен от недостатков. При использовании этого метода не всегда реально отражается уровень морального износа отдельных видов материальных и нематериальных активов, не учитывается характер их использования.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Оценка по **стоимости производительных активов**. В её основе лежит оценка только производительно используемых чистых активов, генерирующих прибыль предприятия, т.е. непосредственно участвующих в его хозяйственной деятельности.

Из общей стоимости активов предприятия по балансу вначале исключаются непроизводительные активы

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### **Непроизводительные активы:**

неустановленной или выбывшее из производственной эксплуатации оборудование; неиспользуемые в процессе производства запасы отдельных видов сырья и материалов; сверхнормативные запасы используемых в хозяйственном процессе видов сырья и материалов; не пользующаяся спросом покупателей ранее изготовленная готовая продукция; неиспользуемые виды нематериальных активов, числящиеся на балансе предприятия; безнадежная дебиторская задолженность

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### Алгоритм расчета

1. к стоимости производительных активов по балансу прибавляют используемые предприятием арендуемые (по договору аренды, лизинга) его активы, отражаемые на забалансовых счетах.
2. из общей стоимости производительных активов исключают сумму всех видов финансовых обязательств предприятия

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

**Метод оценки** позволяет получить реальную стоимость чистых активов предприятия, непосредственно формирующих результаты его хозяйственной деятельности.

**Достигается** более полная оценка потребительной стоимости чистых активов с позиции покупателя целостного имущественного комплекса.

**Недостатком** этого метода является то, что он не отражает непосредственных результатов хозяйственной деятельности предприятия, генерируемых его производительными активами и не учитывает размер используемого земельного участка в составе производительных активов.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Метод **оценки стоимости замещения** («затратный метод») основывается на определении стоимости затрат, необходимых для воссоздания всех аналогичных активов, входящих в состав целостного имущественного комплекса. В процессе оценки моделируются все затраты по воспроизведению данного имущественного комплекса в современных условиях в разрезе отдельных его элементов с учетом реальной стоимости износа каждого из них.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Оценка по **фактическому комплексу активов**. В процессе этого метода оценки калькулируются все виды затрат, связанных со строительством, приобретением и установкой каждого вида активов.

1. из общего комплекса активов вычленяют те их виды, которые не требуют оценки стоимости замещения – денежные активы, дебиторская задолженность, долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, расходы будущих периодов.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### Оценка по **фактическому комплексу активов**

2. всю совокупность материальных и нематериальных активов структурируют по отдельным элементам (здания и сооружения, производственное оборудование, машины, механизмы; офисная мебель; технические средства управления; запасы сырья и полуфабрикатов; запасы готовой продукции; нематериальные активы).

3. используя дифференцированные подходы к оценке различных элементов активов, определяют полные затраты на их производство в современных условиях.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### Оценка по **фактическому комплексу активов**

4. из полных затрат на воспроизводство отдельных элементов активов вычитают стоимость всех форм износа.

5. на пятом этапе на основе суммирования стоимости замещения отдельных элементов активов, а также фактической стоимости финансовых активов определяют полную стоимость замещения целостного имущественного комплекса.

6. на шестом этапе (при необходимости) из полной стоимости замещения вычитают сумму всех финансовых обязательств предприятия.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

метод дает более точное представление о стоимости целостного имущественного комплекса в сравнении с балансовым методом, так как позволяет учесть не только аналоговую современную стоимость отдельных элементов активов предприятия, но реальную сумму их износа. Вместе с тем, многие элементы оценки активов носят субъективный характер. Кроме того, он не отражает стоимости используемого предприятием земельного участка. Наконец, этому методу присущ ещё один недостаток – он не увязывает стоимость активов с уровнем генерируемой имущественным комплексом прибыли.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Оценка **стоимости замещения с учетом гудвилла**. Такая оценка позволяет существенно дополнить представление о реальной стоимости целостного имущественного комплекса за счет тех видов неотраженных в балансе нематериальных активов, которые оказывают существенное влияние на формирование прибыли предприятия.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

виды неосязаемых активов предприятия, формирующих его **гудвилл**: (трактуются не как нематериальные активы, а как текущие затраты) –

расходы на подготовку и повышение квалификации кадров;  
затраты на рекламу и маркетинговые исследования;  
расходы на содержание исследовательских подразделений предприятия.

В процессе оценки гудвилла такого рода расходы рассматриваются как инвестиции в нематериальные активы, не отражаемые в составе баланса.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

**оценка гудвилла на основе среднеотраслевой суммы прибыли.** В этом случае гудвилл характеризуется как сверхприбыль предприятия, выраженная суммой дополнительных эффектов, по отношению к средней норме прибыли, генерируемой активами

**оценка гудвилла на основе объема реализации продукции.** В этом случае основой оценки служит «мультипликатор прибыль / объем продаж», который характеризует удельный вес суммы чистой прибыли в объеме реализации продукции.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Этот метод позволяет получить достаточно точную стоимость целостного имущественного комплекса, увязанную как с уровнем прибыли, генерируемой активами предприятия, так и уровнем сверхприбыли. К недостаткам этого метода следует отнести то, что он оперирует стабильными показателями уровня среднеотраслевой рентабельности и фактической прибыли предприятия, в то время как в реальных условиях нашей страны такая стабильность пока недостижима.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

**Метод оценки рыночной стоимости** целостного имущественного комплекса основан на рыночных индикаторах цен покупки-продажи аналогичной совокупности активов.

1. Оценка по **котируемой стоимости акций** данного предприятия. Такая оценка проводится по предприятиям, организованным в форме открытых акционерных обществ, чьи акции свободно обращаются на фондовом рынке.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Основой такой оценки является фактическая котировка (средняя рыночная стоимости) одной акции.

1. определяется средний уровень котировки акций компании. Он рассчитывается как средневзвешенное его значение, где в качестве «весов» выступает объем сделок, заключенных в анализируемом периоде.
2. определяется количество акций компании, находящихся в обращении. В этих целях из общего числа зарегистрированной эмиссии акций вычитают количество акций, выкупленных компанией.
3. путем умножения среднего уровня рыночной котировки акций на их количество определяется рыночная стоимость чистых активов компании

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

В экономических условиях нашей страны этот метод может привести к существенным искажениям реальной стоимости чистых активов акционерных компаний. Это связано с тем, что акции большинства компаний неликвидны и их рыночная цена предложения устанавливается эмитентом произвольно без привязки к реальной оценке своих чистых активов.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

2. Оценка **по аналоговой рыночной стоимости**. В основе этого метода лежит изучение цен покупки-продажи аналогичных целостных имущественных комплексов. Предприятие – аналог подбирается для осуществления такой оценки с учетом его отраслевой принадлежности, региона размещения, размера и структуры активов, стадии жизненного цикла. Оценка стоимости целостных имущественных комплексов этим методом предполагает, что при достаточно сходных характеристиках объектов – аналогов они имеют для покупателей одинаковую потребительскую стоимость.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Метод **оценки предстоящего чистого денежного потока**. Стоимость предприятия как целостного имущественного комплекса характеризуется текущей стоимостью будущих чистых денежных потоков, генерируемых его совокупными активами.

Такая концепция не привязана к составу и качественной характеристике активов предприятия

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

1. Оценка **при неизменном объеме чистого денежного** потока.  
Основана на том, что чистый денежный поток, генерируемый совокупными активами носит стабильный характер.
2. Оценка **при колеблющемся во времени** объеме чистого денежного потока. Принцип этого метода заключается в дисконтировании суммы чистого денежного потока каждого года рассматриваемого периода.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

### Алгоритм при неизменном объеме чистого денежного

1. определяется показатель, характеризующий объем предстоящего чистого денежного потока (сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений).
2. определяется среднегодовой объем чистого денежного потока, который будет положен в основу оценки.
3. определяется норма капитализации чистого денежного потока, которая соответствует норме прибыли на капитал или средней ставке ссудного процента на рынке капитала.

# Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

## Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Алгоритм при колеблющемся во времени объеме чистого денежного потока

1. определяется общий период времени, в течение которого намечается использование имущественного комплекса.
2. прогнозируется объем чистого денежного потока по отдельным годам предстоящего периода.
3. определяется возможная ликвидационная стоимость комплекса в конце периода его эксплуатации.
4. осуществляется выбор ставки дисконтирования.

## Тема 10. Стоимость целостного имущественного комплекса

### Вопрос 10.2. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Данный метод позволяет получить наиболее точную текущую стоимость имущественного комплекса с позиций концепции экономически обоснованной стоимости.

Однако эта точность определяется выбором ставки дисконтирования, а ее прогнозирование носит субъективный характер.

# Задания для самопроверок

Контрольные вопросы:

1. Целостный имущественный комплекс как хозяйственный объект.
2. Методы оценки стоимости совокупных имущественных ценностей предприятия.
  1. Метод оценки предстоящего чистого денежного потока.