Кафедра: Финансовый мониторинг и финансовые рынки

Преподаватель: Иванченко Игорь Сергеевич

ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ

Нормативно-правовая база в оценке собственности

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА БИЗНЕСА (ФСО N 8)"

УТВЕРЖДЕН

ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ОТ 1 ИЮНЯ 2015 Г. N 326

I. Общие положения

2. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

3. При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

II. Объекты оценки

4. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.

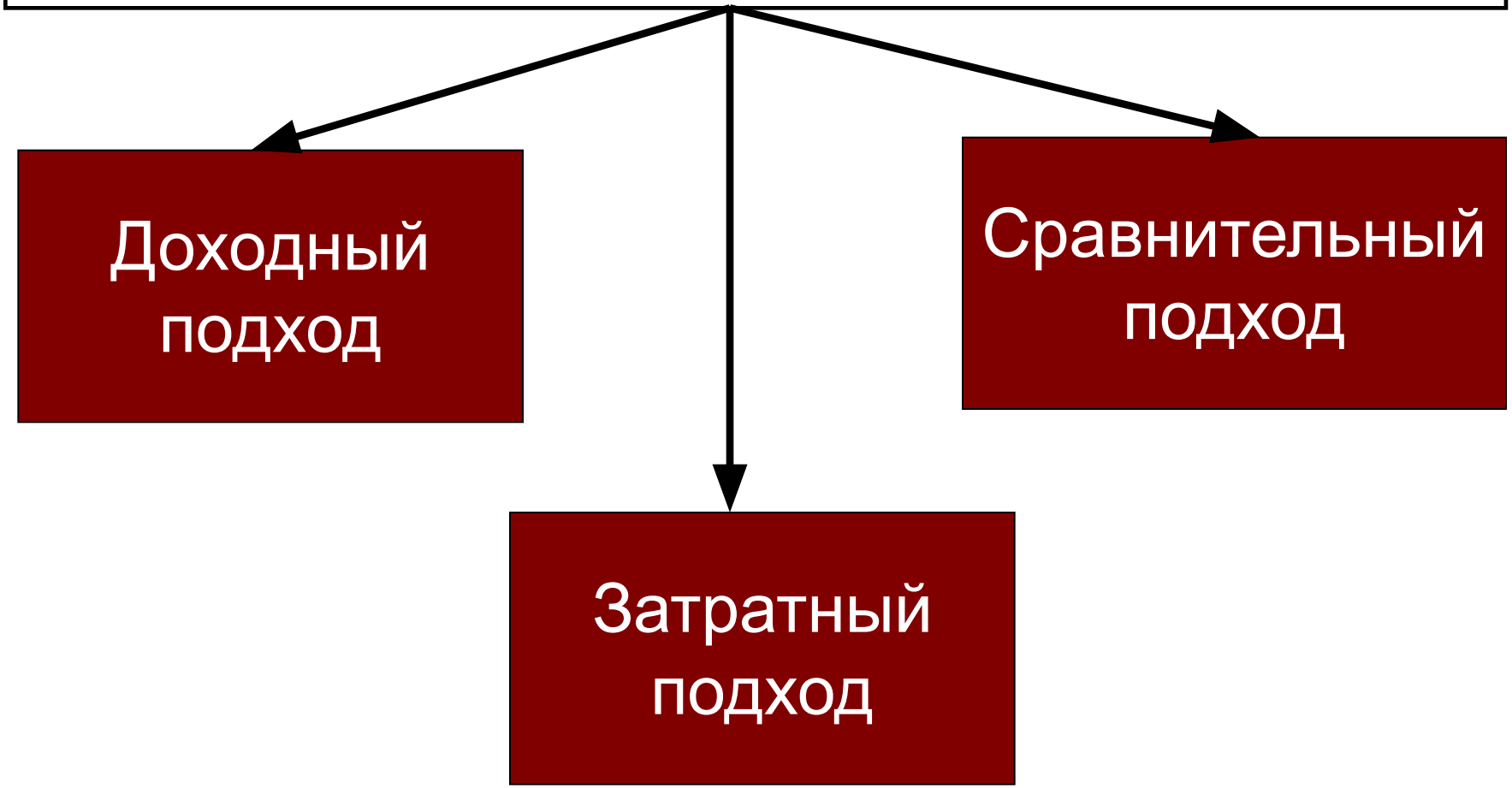
Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта.

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015), статья 132:

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

- Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.
- В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знак и, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Подходы к оценке бизнеса



Доходный подход

стоимость бизнеса равна текущей стоимости будущих доходов от этого бизнеса

Метод дисконтированных денежных потоков

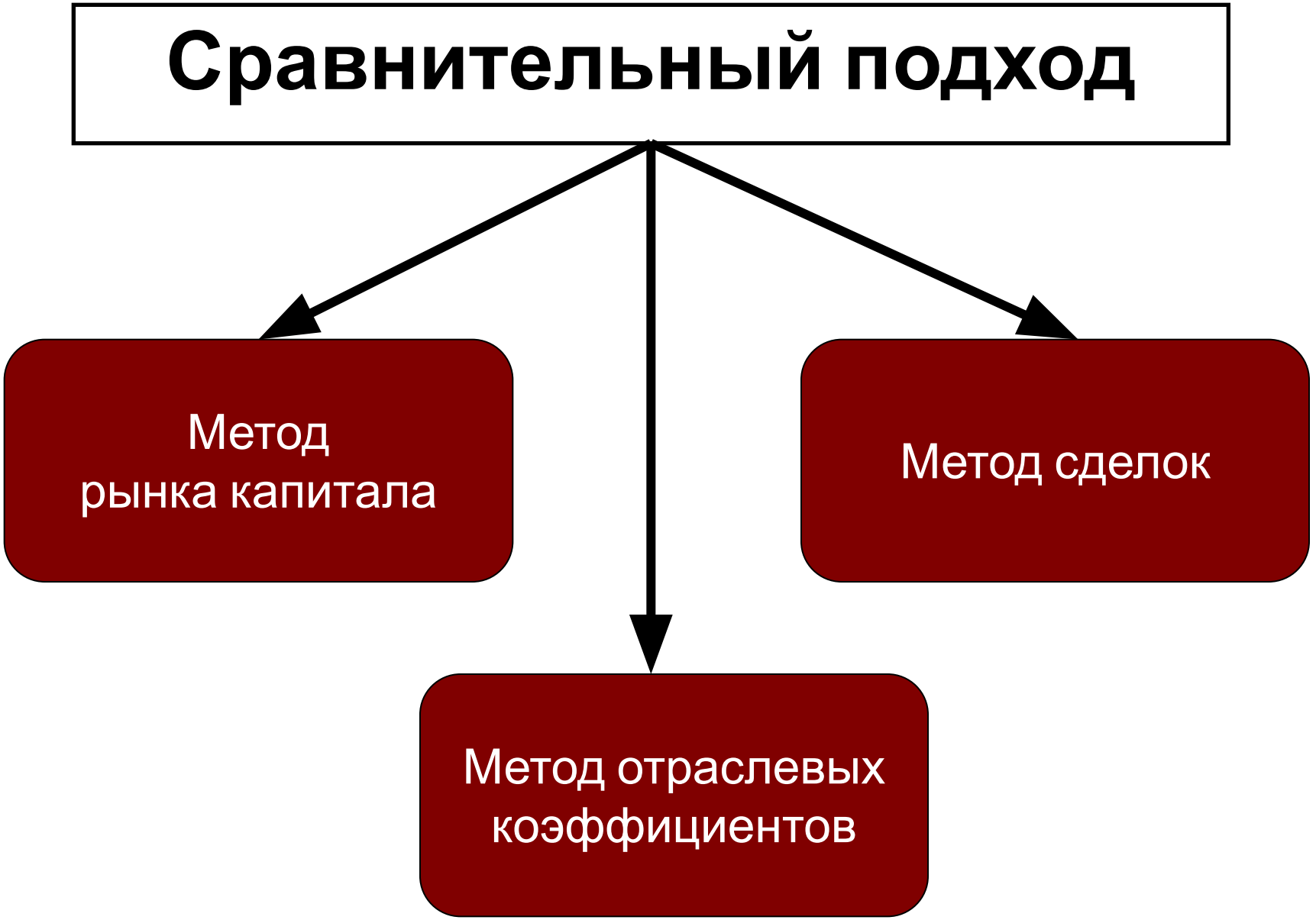
- Сущность: стоимость бизнеса определяется как капитализированная величина годового денежного потока
- Область применения: предприятия имеющие нестабильный поток доходов

Метод прямой капитализации:

- **Сущность: стоимость бизнеса определяется как текущая стоимость денежных потоков в прогнозном периоде, плюс текущая стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде.**
- ***Область применения: предприятия имеющие стабильный поток доходов или темп роста доходов постоянен***

Сравнительный подход

стоимость бизнеса определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного финансового рынка.


Сравнительный подход
Метод рынка капитала
Метод сделок
Метод отраслевых коэффициентов

Метод рынка капитала:

Сущность:

стоимость предприятия определяется на основе сравнения цен продаж акций аналогичных предприятий на фондовом рынке. Применяется при оценке миноритарного пакета акций

Метод рынка капитала:

Область применения:

при наличии компаний –аналогов

при наличии хозяйственной истории

Метод сделок:

Сущность:

стоимость предприятия определяется на основе сравнения цен продаж предприятий в целом либо контрольных пакетов акций аналогичных предприятий.

Метод отраслевых коэффициентов:

Сущность:

стоимость предприятия определяется на основе анализа отраслевых соотношений между ценой продажи предприятий и финансовыми параметрами.

Область применения:

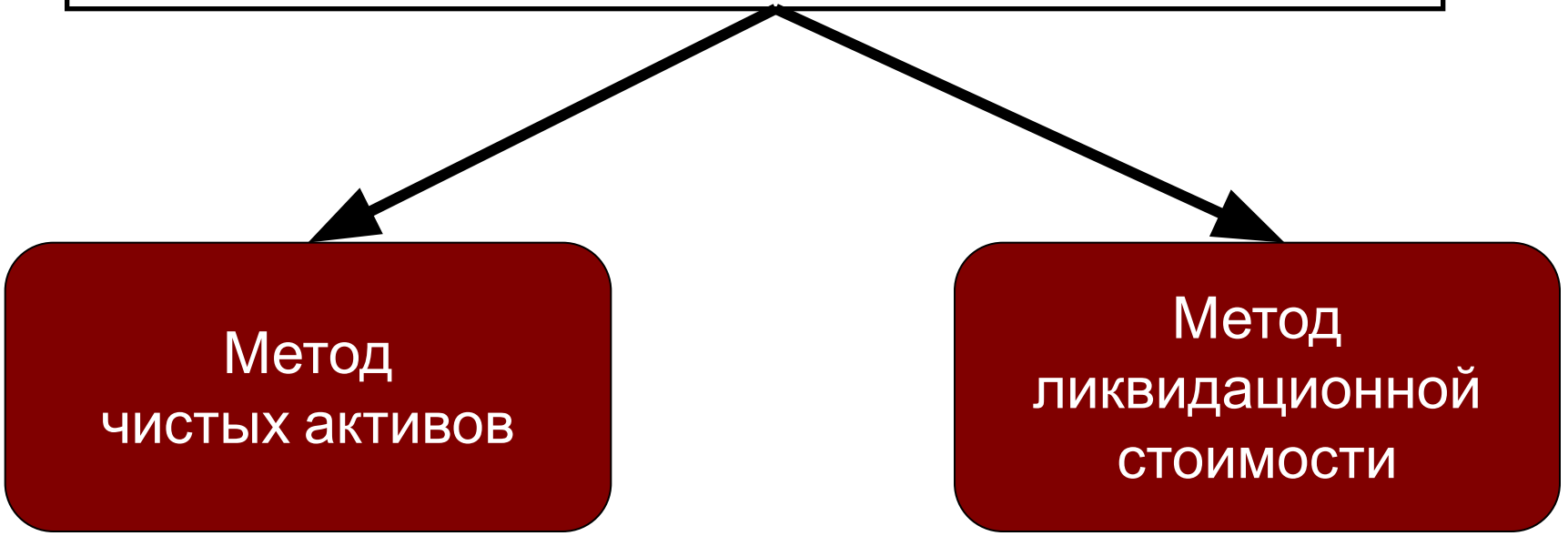
при статистических данных;

при наличии хозяйственной истории

Затратный подход

стоимость бизнеса рассматривается с точки зрения понесенных издержек на создание аналогичного предприятия в текущих рыночных ценах.

Затратный подход



Метод чистых активов:

Сущность:

стоимость бизнеса определяется как рыночная стоимость активов предприятия за минусом величины обязательств предприятия.

Область применения:

для предприятий к которым не могут быть применимы другие методы

Метод ликвидационной стоимости:

Сущность:

стоимость, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и раздельной продаже его активов.

Область применения:

- **для предприятий банкротов**
- **для предприятий которые выгодно ликвидировать, чем продолжать деятельность**

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)"

Утвержден
приказом Минэкономразвития России
от 20.05.2015 N 297

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Приводится определения четырех видов стоимостей

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ
ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА (ФСО N 9)"

Утвержден
приказом Минэкономразвития России
от 1 июня 2015 г. N 327

- Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования.
- Для целей настоящего Федерального стандарта оценки при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ (ФСО N 10)"

Утвержден
приказом Минэкономразвития России
от 1 июня 2015 г. N 328

Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ И ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (ФСО N 11)"

Утвержден
приказом Минэкономразвития России
от 22 июня 2015 г. N 385

Для целей оценки при определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав. Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

Формулы и количественные соотношения необходимые для решения задач.

1. Наращивание капитала по схеме простых процентов:

$$FV = PV * (1 + r * t),$$

где FV – будущая стоимость капитала; PV – текущая стоимость капитала; r – ставка доходности; t – интервал времени.

2. Наращивание капитала по схеме сложных процентов:

$$FV = PV * (1 + r)^t,$$

Формулы и количественные соотношения необходимые для решения задач.

3. Функция дисконтирования:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^t}$$

4. Текущая стоимость аннуитета:

$$PV = C * \frac{1-(1+r)^{-t}}{r},$$

где С – сумма выплаты по аннуитету.

5. Будущая стоимость аннуитета:

$$FV = C * \frac{(1+r)^t-1}{r}$$

Формулы и количественные соотношения необходимые для решения задач.

6. Модель денежного потока для собственного капитала:

CF = чистая прибыль + амортизационные отчисления +/- уменьшение (прирост) чистого оборотного капитала +/- продажа активов (капитальные вложения) +/- прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности.

Формулы и количественные соотношения необходимые для решения задач.

7. Модель денежного потока для всего инвестированного капитала:

CF = прибыль до уплаты процентов и налогов (EBIT) – налог на прибыль + амортизационные отчисления +/- уменьшение (прирост) чистого оборотного капитала +/- продажа активов (капитальные вложения).

Формулы и количественные соотношения необходимые для решения задач.

8. Модель Гордона:

$$PV = \frac{CF_{t+1}}{r - q}$$

где CF_{t+1} – денежный поток в первый момент времени постпрогнозного периода;

r – ставка дисконта;

q – долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.