

«Оценка недвижимости»

Специальности: №08050265 Экономика и управление на предприятии,

№08050062 Менеджмент организации

Институт права и управления, кафедра Менеджмента

Слугин Олег Владимирович

Тема 8

«Оценка стоимости земли. Оценка стоимости частичных прав»

СОДЕРЖАНИЕ

1. Ключевые понятия
2. Учебный материал
3. Вопросы для самопроверки
4. Рекомендуемая литература

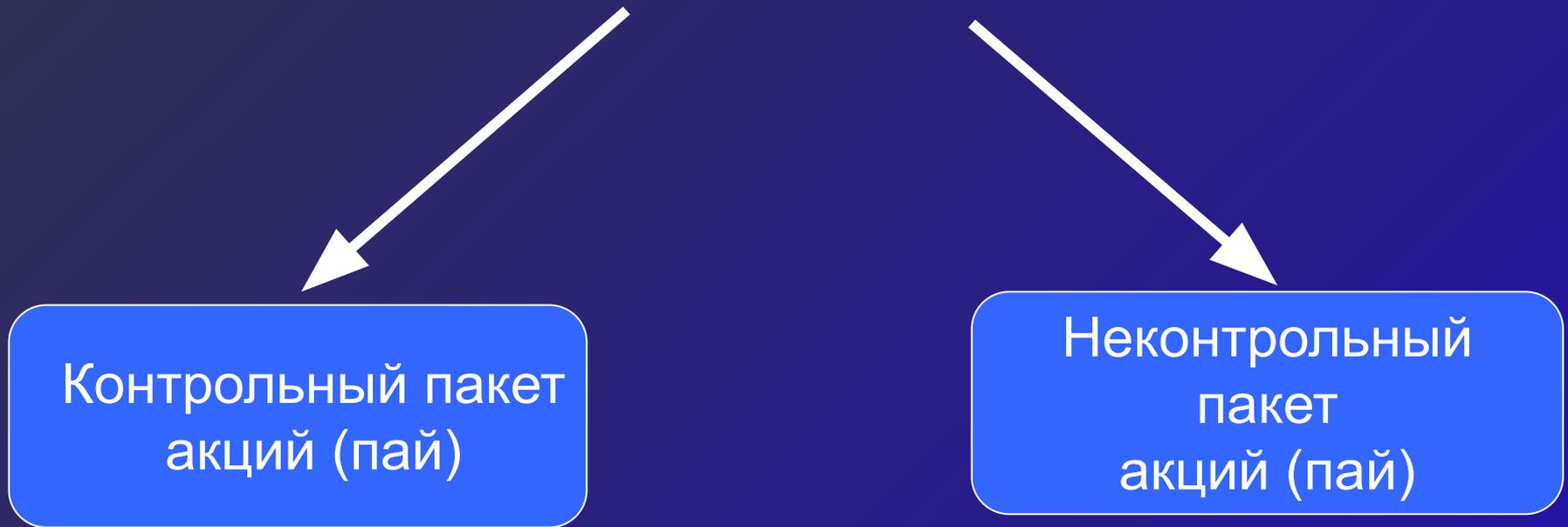
КЛЮЧЕВЫЕ ПОНЯТИЯ

- Контрольный пакет акций
- Неконтрольный пакет акций
- Привилегии контроля
- Открытые компании
- Закрытые компании
- Премия за контроль
- Скидка за неконтрольный характер
- Скидка за недостаток ликвидности
- Взвешивание результатов оценки

Основные направления анализа:

- Премия за приобретение контрольного пакета акций
- Скидка за неконтрольный характер пакета
- Скидка за недостаточную ликвидность ценных бумаг

Оценка бизнеса

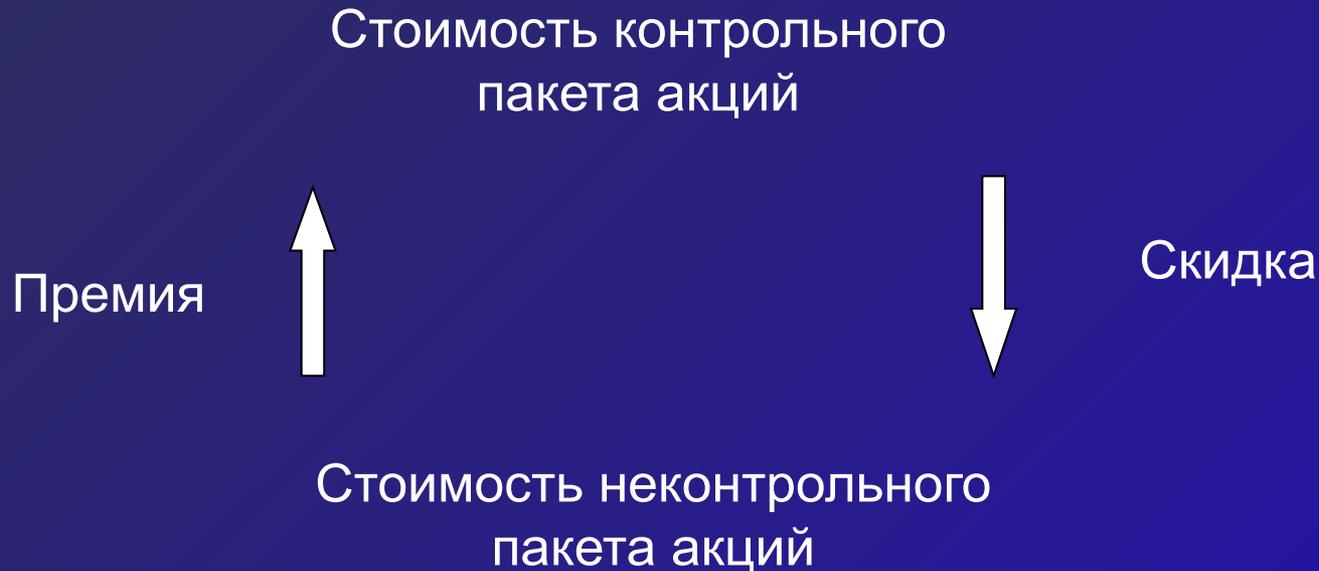


Методы оценки контрольного пакета акций

1. Метод дисконтированных денежных потоков
2. Метод прямой капитализации
3. Метод сделок
4. Метод отраслевых коэффициентов
5. Метод стоимости чистых активов
6. Метод ликвидационной стоимости

Оценка контрольного пакета акций (пая):

Метод рынка капитала



Премия за контроль

**стоимостное выражение преимущества,
связанного с владением
контрольным пакетом акций,
отражаем дополнительные
возможности контроля над
предприятием**

Скидки за неконтрольный характер пакета акций

**величина, на которую уменьшается
стоимость оцениваемой доли пакета
с учетом неконтрольного характера**

Основные элементы контроля:

1. Выбор Совета директоров и менеджеров
2. Определение стратегии развития бизнеса
3. Принятие решения о слиянии, поглощении, ликвидации
4. Принятие решения о дополнительных эмиссиях
5. Изменение уставных документов
6. Распределение прибыли и установление размера дивидендов

Оценка стоимости неконтрольных пакетов :

Первый подход – «сверху-вниз»

Второй подход – «горизонтальный»

Третий подход – «снизу-вверх»

Расчет величины премии за контроль:

Рассчитывается как процент превышения выкупной цены акций на фондовом рынке за пять рабочих дней до официального объявления о слияниях компаний

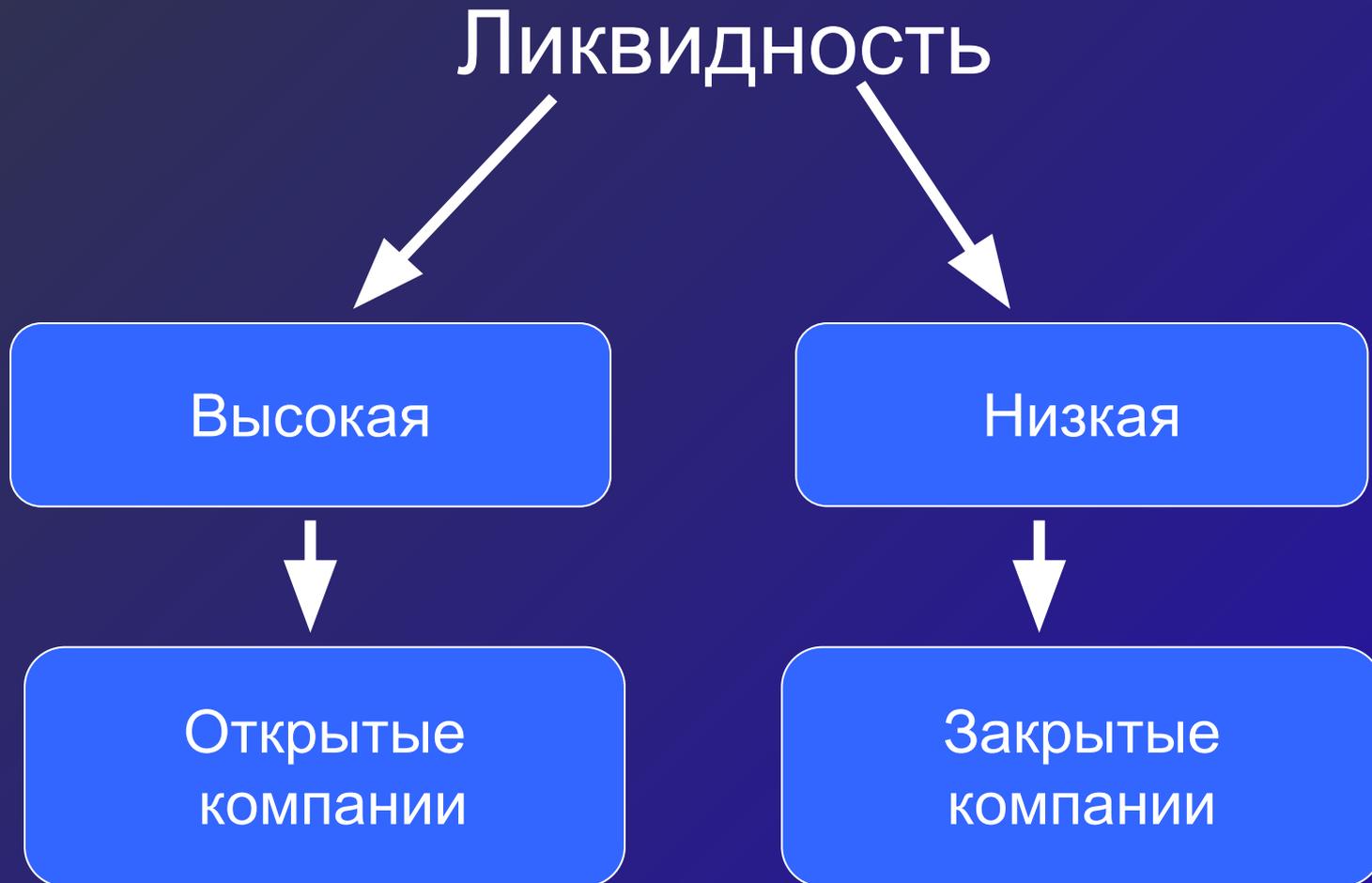
Расчет величины скидки за неконтрольный характер пакета (пая):

$$\text{Скидка} = 1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})$$

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ



УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ



Методы определения скидки за недостаточную ликвидность

1. Сравнение показателя «цена / прибыль» для закрытой и открытой компании
2. Затраты на реорганизацию закрытой компании в открытую компанию

Вывод итоговой величины стоимости предприятия

Методы взвешивания результатов оценки:

1. Метод математического взвешивания
2. Метод субъективного взвешивания

Основные факторы, учитываемые для определения весовых коэффициентов:

1. Характер бизнеса и его активов
2. Цель оценки
3. Применяемый стандарт стоимости
4. Количество и качество данных
5. Уровень ликвидности
6. Уровень контроля

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ

1. Как постановка задачи оценки может повлиять на итоговую величину стоимости бизнеса?
2. Каковы основные привилегии контроля над предприятием?
3. Каковы основные факторы, ограничивающие права владельцев контрольных пакетов акций?
4. Какими методами производится оценка стоимости неконтрольных пакетов акций?
5. Акции каких акционерных обществ являются наиболее ликвидными?
6. Как производится расчет скидки за низкую ликвидность?
7. Какие методы применяются для определения итоговой величины стоимости бизнеса?

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка недвижимости. — 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО "Российское общество оценщиков", 2007.
2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2007
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. - М., 2007.
4. Оценка недвижимости : учебное пособие для студ. вузов, обуч. по спец. экономики и управления (060000). / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2006.

Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности, а также с учетом требований настоящего Заявления.

Презентация является собственностью авторов. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.