

«Оценка недвижимости»

Специальности: №08050265 Экономика и управление на предприятии,

№08050062 Менеджмент организации

Институт права и управления, кафедра Менеджмента

Слугин Олег Владимирович

## Тема 4

# «Типология объектов недвижимости, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости»

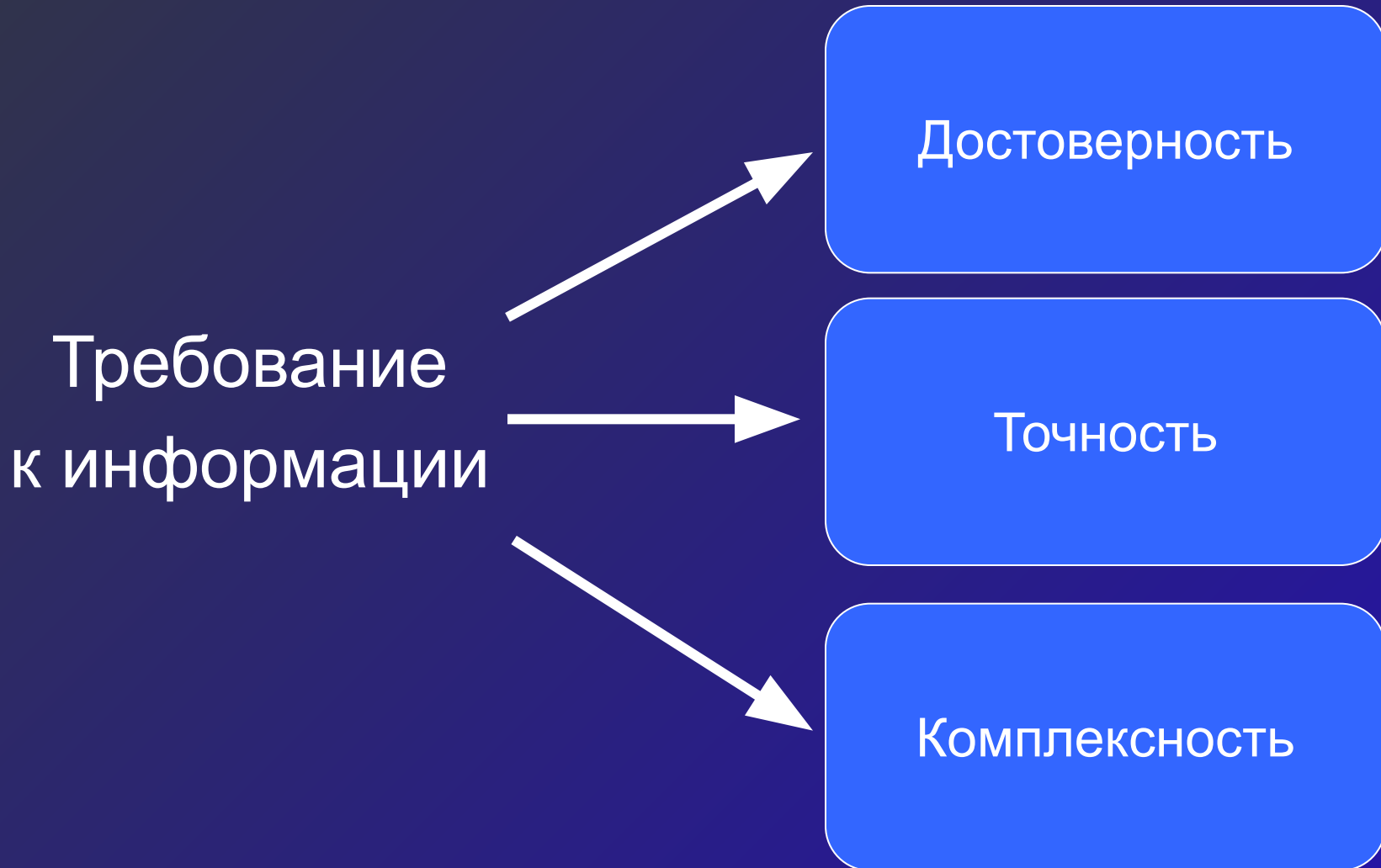
# СОДЕРЖАНИЕ

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

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОНЯТИЯ

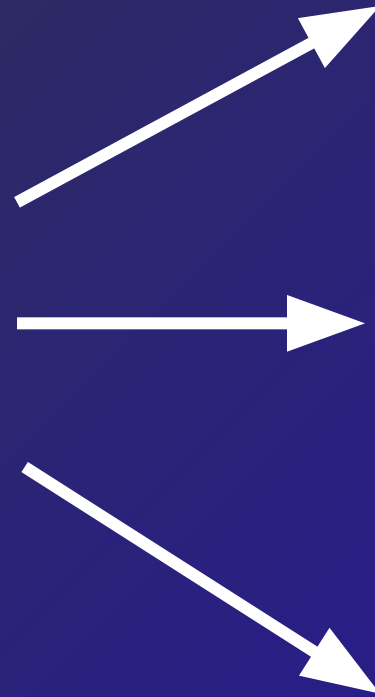
- Достоверность
- Точность
- Комплексность
- Внешняя информация
- Внутренняя информация
- Инфляционная корректировка
- Нормализация отчетности
- Трансформация отчетности
- Относительные показатели

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ



# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Принципы  
организации  
информации



Хронологический

Журналистский

Логический

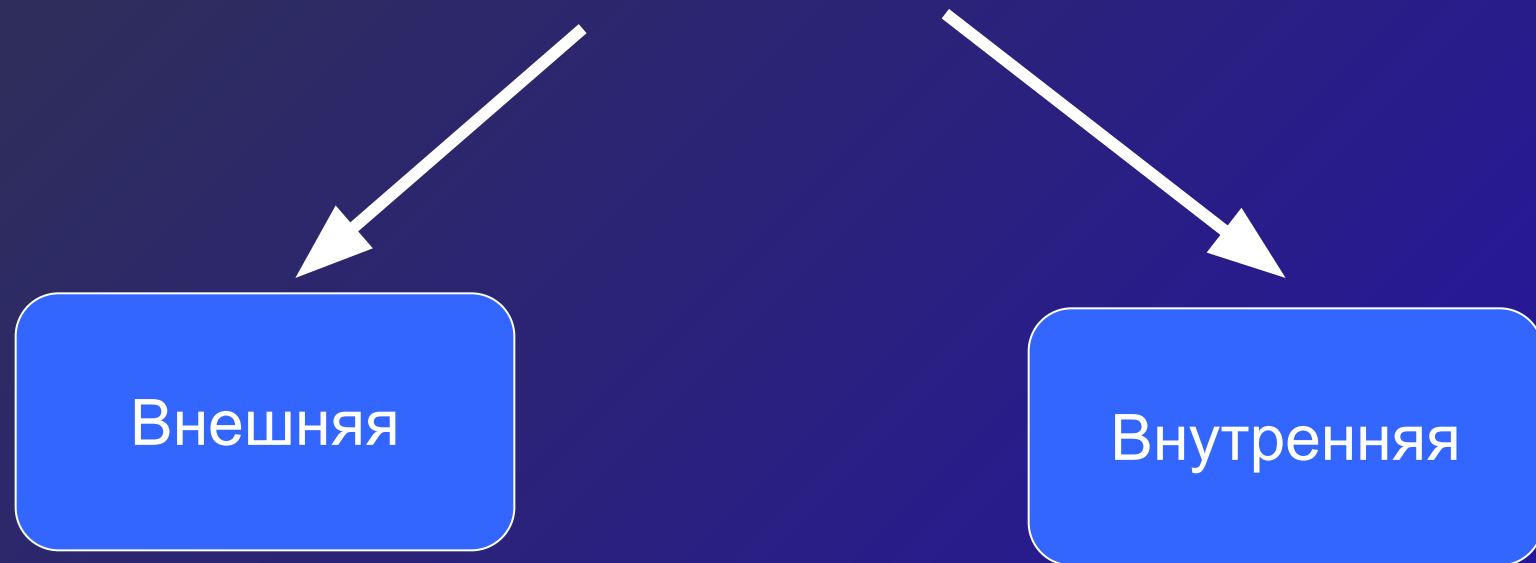
# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

**Хронологический** – последовательный переход от прошлого к будущему (или от будущего к прошлому).

**Журналистский** – размещение материала от более важного к менее важному.

**Логический** – распределение информации от общего к частному или от частного к общему.

## Система информации



**Внешняя информация – условия функционирования предприятия в регионе, отрасли и экономике в целом.**

**Внутренняя информация – информация о деятельности оцениваемого предприятия.**



## Последовательность проведения анализа



**Макроэкономика – система показателей, дающих представление о том, как сказывается или скажется на деятельности предприятия изменение макроэкономической ситуации, а так же характеризующих инвестиционный климат в стране.**

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Факторы макроэкономического риска образуют систематический риск, возникающий из внешних событий, влияющих на рыночную экономику, и не могут быть устранены диверсификацией в рамках национальной экономики.

## Факторы макроэкономического риска

- Уровень инфляции
- Темпы экономического развития страны
- Изменение процентных ставок
- Изменение обменного курса валют
- Уровень политической стабильности

**Отрасль** – система показателей, отражающих состояние и перспективы развития отрасли, в которой функционирует оцениваемое предприятие.

## Основные отраслевые факторы

- Нормативно-правовая база
- Рынки сбыта
- Условия конкуренции

**Нормативно правовая база  
определяется с учетом наличия у  
предприятий ограничений для  
вступления в отрасль.**

## Рынки сбыта:

- предложение
- спрос
- цена
- объемы продаж
- надежность поставщиков
- перспективы развития рынка



## Условия конкуренции:

- объем производства конкурирующего товара
- характеристика продукции конкурентов
- качество
- цена
- реклама
- каналы сбыта
- качество обслуживания

## Источники получения информации

- Данные Государственного комитета по статистике
- Данные отдела маркетинга оцениваемого предприятия
- Отраслевые информационные издания
- Периодическая экономическая печать
- Бизнес-план оцениваемого предприятия
- Личные контакты

## Внутренняя информация о предприятии

- История предприятия
- Маркетинговая стратегия предприятия
- Характеристика поставщиков и потребителей
- Производственные мощности
- Персонал предприятия
- Финансовые результаты деятельности за последние 3-5 лет

## История предприятия:

- дата создания
- сведения об учредителях (акционерах)
- организационно-правовая форма
- размер уставного капитала
- основные виды деятельности
- основные этапы развития

## Маркетинговая стратегия предприятия:

- объемы продаж за прошлый, текущий и прогнозный период
- себестоимость реализованной продукции
- динамика изменения цен на товары и услуги
- прогноз изменения спроса
- производственные мощности

## Рабочий и управленческий персонал:

- ключевые фигуры на предприятии
- уровень заработной платы
- уровень образования
- возрастной состав
- уровень квалификации работников

## Внутренняя финансовая отчетность:

- бухгалтерский баланс
- отчет о финансовых результатах
- отчет о движении денежных средств
- другие формы финансовой отчетности

## Цель сбора и анализа информации

- Выявление тенденций развития предприятия
- Прогнозирование объемов продаж, денежных потоков, прибыли
- Учет факторов несистематического риска
- Анализ финансовой документации



## Подготовка финансовой документации

- Инфляционная корректировка
- Нормализация бухгалтерской отчетности
- Трансформация бухгалтерской отчетности
- Вычисление относительных показателей

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Инфляционная  
корректировка

Метод учета изменения  
общего уровня цен

Метод учета изменения  
курса валют

Метод учета изменения  
цен на отдельные  
виды активов

# УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ

Нормализация  
бухгалтерской  
отчетности

Корректировка разовых,  
нетипичных и  
неоперационных  
доходов и расходов

Корректировка метода  
учета операций

Определение рыночной  
стоимости активов

## Трансформация бухгалтерской отчетности – корректировка финансовой отчетности предприятия для приведения к единым международным стандартам бухгалтерской отчетности

## Вычисление относительных показателей

- Показатели ликвидности
- Показатели деловой активности
- Показатели рентабельности
- Показатели финансовой устойчивости
- Инвестиционные показатели

# ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ

1. Какая информация используется в процессе оценки бизнеса?
2. Что включает в себя «внешняя» информация?
3. Что включает в себя «внутренняя» информация?
4. Как достигается достоверность, точность и комплексность информации?
5. Каковы основные факторы макроэкономического риска?
6. Каковы основные факторы отраслевого риска?
7. Что такое «инфляционная корректировка» бухгалтерской отчетности?
8. Что такое «нормализация» бухгалтерской отчетности?
9. Что такое «трансформация» бухгалтерской отчетности?
10. Для чего производится вычисление относительных показателей результатов деятельности предприятия?

# 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.