**ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**по предмету «Оценка собственности»**

**ВВЕДЕНИЕ**

Развитие рыночной экономики в России привело к многообразию форм собственности и возрождению собственника. Появилась возможность по своему усмотрению распорядиться принадлежащими собственнику домом, квартирой, другой недвижимостью, подыскать себе новое жилище или помещение для офиса, вложить свои средства в бизнес.

Одним из основных вопросов, возникающих при реализации права собственника, является вопрос о стоимости собственности.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями оценки.

Главной сферой применения оценочных технологий являются операции по купле-продаже объектов недвижимости и целых компаний, а также инвестиционная деятельность. Оценка стоимости необходима, в частности, при получении кредита в банке под залог стоимости тех или иных активов, акций, доли участия или предприятия в целом.

Купля-продажа компаний и долей участия в них как особая форма бизнеса пока не получила в России достаточного развития. Однако следует ожидать быстрого увеличения числа сделок подобного рода.

Переход к рыночной экономике привёл к появлению новой профессии – эксперт-оценщик. Оценка недвижимости должна осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОТТЕДЖА**

Определить рыночную стоимость коттеджа площадью 70 м2, расположенного на земельном участке площадью 5600 м2. Коттедж имеет 4 комнаты и законченный подвал, гараж на дату оценки отсутствует. Для анализа используются данные о пяти продажах сравнимых объектов. Исходные данные приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

**Исходные данные**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Объект оценки** | **Сравнимые продажи** | | | | |
| **1-я** | **2-я** | **3-я** | **4-я** | **5-я** |
| Цена продажи, руб. |  | 37800 | 44800 | 32200 | 39200 | 30100 |
| Переданные права на собственность | полное владение | полное владение | полное владение | полное владение | полное владение | полное владение |
| Условия финансирования | рыночные | нерыночные | нерыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Коррекция по финансированию, руб. |  | -1400 | -4200 | 0 | 0 | 0 |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Срок продажи |  | 2 недели | 6 недель | 1 год | 1 год | 1 год |
| Размер участка, м2 | 5600 | 5600 | 7000 | 5600 | 7000 | 5600 |
| Размер дома, м2 | 70 | 70 | 90 | 70 | 90 | 70 |
| Количество комнат | 4 | 4 | 5 | 4 | 5 | 4 |
| Гараж | - | + | + | + | + | - |
| Подвал | + | - | - | - | + | - |

Как видно из исходных данных, объекты сравнения отличаются от оцениваемого условиями финансирования, временем продаж и физическими характеристиками.

Величина корректировки по условиям финансирования определяется сравнением цены продажи объектов с рыночным и нерыночным финансированием. При этом платежи по кредиту дисконтируются по рыночной процентной ставке. В данном случае величины корректировок определены в размере 1400 руб. для 1-го объекта и 4200 руб. – для 2-го объекта.

Так как у всех сравниваемых объектов условия продажи рыночные, то корректировки на условия продажи не требуется.

Для корректировки на условия рынка (время продажи) необходимо выделить объекты, отличающиеся только этим элементом. В рассматриваемом примере 1-й и 3-й объекты отличаются только по условиям финансирования и временем продажи. Скорректировав цену продажи 1-го объекта на условия финансирования, можно определить корректировку на время продажи: (36400 – 32200) / 36400 = 0,12 , или на 12%, т.е. за год цены на рынке увеличились на 12%.

Таким образом, все сравниваемые объекты приведены в одинаковые условия по финансированию и времени продажи, что создаёт единую базу для проведения корректировок на физические различия.

В ряду объектов сравнения различия в размерах представлены разным количеством комнат и разной площадью дома и участка. Причём участку площадью 7000 м2 соответствует дом площадью 90 м2 с 5 комнатами, а участку 5600 м2 соответствует дом площадью 70 м2 с 4 комнатами. Сравнивая 1-й и 2-й объекты, определяем корректировку на размер: 40600 – 36400 = 4200 руб.

Для определения величины корректировки на наличие гаража необходимо произвести сравнение 3-го и 5-го объектов, т.к. они различаются лишь наличием гаража: 36100 – 33700 = 2400 руб.

Для определения величины корректировки на наличие законченного подвала необходимо произвести сравнение 2-го и 4-го объектов, т.к. они различаются лишь этим показателям: 43900 – 40600 = 3300 руб.

Результаты выполненных корректировок приведены в табл. 2. Для каждого объекта сравнения получена скорректированная цена.

**Таблица 2**

**Определение скорректированной цены**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели, руб.** | **Сравнимые продажи** | | | | |
| **1-я** | **2-я** | **3-я** | **4-я** | **5-я** |
| Цена продажи | 37800 | 44800 | 32200 | 39200 | 30100 |
| Коррекция по переданным правам на собственность | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена по переданным правам на собственность | 37800 | 44800 | 32200 | 39200 | 30100 |
| Коррекция по условиям финансирования | - 1400 | - 4200 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена по условиям финансирования | 36400 | 40600 | 32200 | 39200 | 30100 |
| Коррекция по условиям продажи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена по условиям продажи | 36400 | 40600 | 32200 | 39200 | 30100 |
| Коррекция по условиям рынка | 0 | 0 | +12% | +12% | +12% |
| Скорректированная цена по условиям рынка | 36400 | 40600 | 36100 | 43900 | 33700 |
| Коррекция по месторасположению | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Коррекция по размеру | 0 | - 4200 | 0 | - 4200 | 0 |
| Коррекция для гаража | - 2400 | - 2400 | - 2400 | - 2400 | 0 |
| Коррекция для подвала | + 3300 | + 3300 | +3300 | 0 | + 3300 |
| **Скорректированная цена** | **37300** | **37300** | **37000** | **37300** | **37400** |

В соответствии с условиями задачи требуется на основании данного ряда скорректированных цен продаж (см. табл. 2) вывести одно значение рыночной стоимости.

Обоснование вывода единого показателя рыночной стоимости заключается в придании каждому члену ряда весового коэффициента, учитывающего степень отличия объекта сравнения от объекта оценки. При этом следует принимать во внимание диапазон разброса скорректированных цен продаж; количество корректировок для каждого объекта; общий процент корректировок, взятых по абсолютной величине; общий процент корректировок, определённый как разница между положительной и отрицательной корректировками. Результаты анализа сведены в табл. 3.

**Таблица 3**

**Анализ полученных данных**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели анализа** | **Сравнимые продажи** | | | | |
| **1-я** | **2-я** | **3-я** | **4-я** | **5-я** |
| Количество корректировок | 3 | 4 | 3 | 3 | 2 |
| Общая чистая коррекция, руб. | -500 | -7500 | 4800 | -1900 | 6900 |
| Общая чистая коррекция, % от продажи | 1 | 17 | 15 | 5 | 23 |
| Общая валовая коррекция, руб. | 7100 | 14100 | 9600 | 11300 | 6900 |
| Общая валовая коррекция, % от продажи | 19 | 31 | 30 | 29 | 23 |

В рассматриваемом примере имеем очень узкий диапазон цен продажи – от 37000 руб. до 37400 руб. Продажная цена с меньшим количеством корректировок имеет больший удельный вес – для 5-го объекта общее число корректировок равно двум. Кроме того, общая валовая коррекция для 5-го объекта также почти наименьшая. Поэтому в качестве рыночной стоимости оцениваемого коттеджа принимаем скорректированную цену продажи 5-го объекта – **37400 руб**.

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ**

Определить рыночную стоимость административного здания. В качестве объектов сравнения выбраны пять сдаваемых в аренду зданий, недавно проданных на местном рынке. Все здания имеют примерно одинаковое географическое положение и продавались на условиях рыночного финансирования для владения на основе аренды. Состояние конструкций всех зданий – среднее. Характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения приведены в табл. 4.

**Таблица 4**

**Сводка рыночных данных для относительного сравнительного анализа административного здания**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Элементы сравнения** | **Объект оценки** | **Сравнимые объекты** | | | | |
| **1-й** | **2-й** | **3-й** | **4-й** | **5-й** |
| Цена продажи, руб. |  | 290000 | 210000 | 240000 | 210000 | 250000 |
| Общая площадь, м2 | 3400 | 4000 | 3300 | 3400 | 2900 | 3800 |
| Отношение арендной площади к общей | 0,88 | 0,94 | 0,93 | 0,92 | 0,89 | 0,89 |
| Коэффициент использования | 0,90 | 0,87 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 0,90 |
| Средняя рента за 1 м2 арендной площади, руб | 116 | 117 | 107 | 115 | 119 | 114 |
| Местоположение | среднее | хорошее | плохое | среднее | хорошее | плохое |
| Затраты на эксплуатацию | рыночный уровень | рыночный уровень | рыночный уровень | выше | выше | рыночный уровень |
| Размер арендной площади | 2992 | 3760 | 3069 | 3128 | 2581 | 3382 |
| Цена за 1 м2 арендной площади, руб |  | 77,13 | 68,43 | 76,73 | 81,36 | 73,92 |

Определяем размер арендной площади для каждого объекта:

3400 \* 0,88 = 2992 руб/ м2

4000 \* 0,94 = 3760 руб/ м2

3300 \* 0,93 = 3069 руб/ м2

3400 \* 0,92 = 3128 руб/ м2

2900 \* 0,89 = 2581 руб/ м2

3800 \* 0,89 = 3382 руб/ м2

Определяем цену за 1 м2 арендной площади сравнимых объектов:

290000 / 3760 = 77,13 руб/ м2

210000 / 3069 = 68,43 руб/ м2

240000 / 3128 = 76,73 руб/ м2

210000 / 2581 = 81,36руб/ м2

250000 / 3382 = 73,92 руб/ м2

Все здания проданы при рыночном финансировании в одно и то же время при рыночных условиях продажи. Все продажи передают право владения на основе аренды. Следовательно, корректировок по данным элементам не требуется. В качестве единицы сравнения принимаем цену продажи 1 м2 арендной площади (см. табл. 4).

Рассмотрим 1-й объект сравнения и определим корректировки, которые необходимо применить к цене за 1 м2 арендной площади 1-го объекта - 77,13 руб/ м2.

**Таблица 5**

**Требуемые корректировки к цене за 1м2 арендной площади 1-го объекта сравнения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Позиции сравнения** | **Требуемая корректировка** |
| Отношение арендной площади к общей | вниз |
| Средняя рента за 1м2 арендной площади | вниз |
| Коэффициент использования | вверх |
| Местоположение | вниз |
| Общая корректировка | вниз |

Из табл. 5 следует, что единица стоимости объекта оценки должна быть меньше, чем 77,13 руб/ м2.

Рассмотрим 2-й объект сравнения и определим корректировки, которые необходимо применить к цене за 1 м2 арендной площади 2-го объекта – 68,43 руб/ м2.

**Таблица 6**

**Требуемые корректировки к цене за 1м2 арендной площади 2-го объекта сравнения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Позиции сравнения** | **Требуемая корректировка** |
| Отношение арендной площади к общей | вниз |
| Средняя рента за 1м2 арендной площади | вверх |
| Коэффициент использования | вверх |
| Местоположение | вверх |
| Общая корректировка | вверх |

Из табл. 6 следует, что единица стоимости объекта оценки должна быть больше, чем 68,43 руб/ м2.

Рассмотрим 3-й объект сравнения и определим корректировки, которые необходимо применить к цене за 1 м2 арендной площади 3-го объекта – 76,73 руб/ м2.

**Таблица 7**

**Требуемые корректировки к цене за 1м2 арендной площади 3-го объекта сравнения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Позиции сравнения** | **Требуемая корректировка** |
| Отношение арендной площади к общей | вниз |
| Средняя рента за 1м2 арендной площади | вверх |
| Затраты на эксплуатацию | вниз |
| Общая корректировка | вниз |

Из табл. 7 следует, что единица стоимости объекта оценки должна быть меньше, чем 76,73 руб/ м2.

Рассмотрим 4-й объект сравнения и определим корректировки, которые необходимо применить к цене за 1 м2 арендной площади 4-го объекта – 81,36 руб/ м2.

**Таблица 8**

**Требуемые корректировки к цене за 1м2 арендной площади 4-го объекта сравнения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Позиции сравнения** | **Требуемая корректировка** |
| Отношение арендной площади к общей | вниз |
| Средняя рента за 1м2 арендной площади | вниз |
| Затраты на эксплуатацию | вниз |
| Коэффициент использования | вниз |
| Местоположение | вниз |
| Общая корректировка | вниз |

Из табл. 8 следует, что единица стоимости объекта оценки должна быть меньше, чем 81,36 руб/ м2.

Рассмотрим 5-й объект сравнения и определим корректировки, которые необходимо применить к цене за 1 м2 арендной площади 5-го объекта – 73,92 руб/ м2.

**Таблица 9**

**Требуемые корректировки к цене за 1м2 арендной площади 5-го объекта сравнения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Позиции сравнения** | **Требуемая корректировка** |
| Отношение арендной площади к общей | вниз |
| Средняя рента за 1м2 арендной площади | вверх |
| Местоположение | вверх |
| Общая корректировка | вверх |

Из табл. 9 следует, что единица стоимости объекта оценки должна быть больше, чем 73,92 руб/ м2.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки данные относительного сравнительного анализа распределяются в соответствии с величинами корректировок цен продаж объектов сравнения (см. табл.10).

**Таблица 10**

**Анализ полученных данных**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер объекта** | **Корректировка** | **Цена продажи, руб.** |
| 4-й | вниз | 81,36 |
| 1-й | вниз | 77,13 |
| 3-й | вниз | 76,73 |
| 5-й | вверх | 73,92 |
| 2-й | вверх | 68,43 |

Из данного распределения следует, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне от 73,92 до 76,73 руб. за 1 м2 арендной площади. Так как для 3-го и 5-го объектов было выполнено одинаковое количество корректировок, то цену за за 1 м2 арендной площади объекта оценки определяем как среднеарифметическое между ценами 3-го и 5-го объектов.

( 73,92 + 76,73 ) / 2 = 75,33 руб/ м2

Тогда стоимость сдачи в аренду всего здания составит:

75,33 \* 2992 = **225387,36 руб**.

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ**

Определить стоимость трёхкомнатной квартиры общей площадью 58 м2, расположенной на четвёртом этаже пятиэтажного кирпичного дома, построенного по типовому проекту. В доме отсутствуют лифт и мусоропровод, санузел в квартире раздельный, комнаты смежные, высота помещений 2,8 м, площадь кухни 7 м2. Физический износ здания составляет 20 процентов. Удалённость от центра составляет 15 км. Коэффициент, учитывающий экологическое состояние, равен 1,0.

Порядок определения рыночной стоимости квартиры следующий:

1. Восстановительная стоимость одного квадратного метра жилого пятиэтажного дома, построенного по типовому проекту, в уровне цен 1984 г. составляет 248,75 руб.
2. Восстановительная стоимость одного квадратного метра жилого пятиэтажного дома, построенного по типовому проекту, в текущем уровне цен (октябрь 2000 г.) определяется по формуле:

Св = Св1984 \* И,

где Св - восстановительная стоимость одного квадратного метра здания в текущем уровне цен;

Св1984 - восстановительная стоимость одного квадратного метра здания в базисном уровне цен (уровень 1984 г.);

И – индекс удорожания стоимости строительства в текущем уровне цен по отношению к базисному уровню. На январь 2001 г. И = 22,44.

Св = 248,75 \* 22,44 = 5581,95 руб.

1. Остаточная стоимость одного квадратного метра общей жилой площади определяется по формуле:

Со = Св \* (1 – Ифи / 100),

где Со - остаточная стоимость одного квадратного метра общей жилой площади;

Ифи - физический износ здания, %

Со = 5581,95 \* (1 – 20 / 100) = 4465,56 руб.

1. По приложению В определяем величины коэффициентов, влияющих на потребительские качества квартиры:

Квп – коэффициент, учитывающий высоту помещения, при высоте помещения 2,8 м Квп = 1,018;

Кпк - коэффициент, учитывающий площадь кухни, при площади кухни 7 м Кпк = 0,96;

Кос - коэффициент, учитывающий обустроеннность санузлов, при раздельном санузле Кос = 0,97;

Кэт - коэффициент, учитывающий этажность, при условии расположения квартиры на четвёртом этаже пятиэтажного дома Кэт = 1,0;

Кнл - коэффициент, учитывающий наличие лифта, при отсутствии лифта Кнл = 0,994;

Кнм - коэффициент, учитывающий наличие мусоропровода, при отсутствии мусоропровода Кнм = 0,972;

Кск - коэффициент, учитывающий смежность комнат, для трёхкомнатной квартиры со смежными комнатами Кск = 0,942;

Крц - коэффициент, учитывающий местоположение жилого дома, при удалённости дома от центра на расстояние 15 км Крц = 0,97;

Кэс - коэффициент, учитывающий экологическое состояние согласно заданию Кэс = 1,00.

1. Коэффициент потребительских качеств квартиры определяется по формуле:

Кп = (0,534 \* Квп + 1,428 \* Кпк + 0,794 \* Кос + 0,741 \* Кэт + 0,397\* \*Кнм+ 0,473 \* Кнл + 1,259 \* Кск + 0,733 \* Крц + 1,275 \* Кэс ) / 7,634.

Кп = (0,534 \* 1,018 + 1,428 \* 0,96 + 0,794 \* 0,97 + 0,741 \* 1,0 + 0,397\* \*0,972 + 0,473 \* 0,994 + 1,259 \* 0,942 + 0,733 \* 0,97 + 1,275 \* 1,0 ) / 7,634 = =0,976

1. Остаточная стоимость одного квадратного метра общей жилой площади с учётом коэффициентов, учитывающих потребительские качества жилья, Скм определяется по формуле:

Скм = Со \* Кп .

Скм = 4465,56 \* 0,976 = 4358,39 руб.

1. Цена продажи жилья с учётом удорожания строительной продукции и потребительских качеств жилья Сск определяется по формуле:

Сск = Скм \* S,

где S – общая площадь жилья, м2 .

Сск = 4358,39 \* 58 = **252786,62 руб.**

1. **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ КОМПАНИИ**

Оценка стоимости – одно из важнейших направлений работы финансовых и экономических служб компании. Для оценки потребуются данные бухгалтерского и управленческого учёта, имеющиеся в любой компании.

Принципиальная схема оценки почти всегда остаётся неизменной: стоимость компании равняется стоимости материальных активов плюс стоимость её нематериальных активов:

Ск = Сма + Сна.

Определение стоимости компании производится поэтапно. Обозначим этап символом Х. тогда номер этапа будет обозначен индексом при символе этапа. Обычно требуются следующие этапы:

Х1 (1 этап) – составление усреднённого счёта доходов и расходов на 12 месяцев вперёд;

Х2 (2 этап) – определение стоимости основных фондов;

Х3 (3 этап) – определение размера арендных платежей или стоимости эксплуатации основных фондов в расчёте на 1 год;

Х4 (4 этап) – определение дополнительного дохода путём вычитания арендных платежей (Х3) из чистой прибыли до налогообложения (Х1);

Х5 (5 этап) – определение коэффициента дополнительного дохода;

Х6 (6 этап) – определение величины дополнительного дохода путём умножения дополнительного дохода (Х4) на коэффициент (Х5);

Х7 (7 этап) – определение общей стоимости компании путём сложения стоимости основных фондов (Х2) и величины дополнительного дохода (Х6).

Этап 1-й (Х1). Составление усреднённого счёта доходов и расходов. С финансовой точки зрения подобный счёт представляет собой способ определения доходов компании на 12 месяцев вперёд, считая со дня проведения оценки стоимости компании. В таблице 11 приведён усреднённый счёт доходов и расходов гипотетической компании. Процентные соотношения между статьями выведены на основе многолетней бухгалтерской практики и отражают оптимальное соотношение между ними.

**Таблица 11**

**Усреднённый счёт доходов и расходов компании**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Статьи доходов и расходов | Величина доходов и расходов на 2002 год | | Величина доходов и расходов на 12 мес. вперёд | |
| руб. | % | руб. | % |
| Реализация | 570000 | 100 | 750000 | 100 |
| Прямые производственные расходы | 173280 | 30,4 | 228000 | 30,4 |
| Заработная плата производственного персонала | 164160 | 28,8 | 216000 | 28,8 |
| Валовая прибыль | 232560 | 40,8 | 306000 | 40,8 |
| Расходы по реализации | 75810 | 13,3 | 99000 | 13,2 |
| Административные расходы | 46170 | 8,1 | 45000 | 6,0 |
| Заработная плата руководителей | 35340 | 6,2 | 52500 | 7,0 |
| Фонд замены оборудования или амортизация | 10260 | 1,8 | 22500 | 3,0 |
| Текущий и капитальный ремонт | 4560 | 0,8 | 7500 | 1,0 |
| Разное | 4560 | 0,8 | 7500 | 1,0 |
| Итого накладных расходов | 176700 | 31,0 | 234000 | 31,2 |
| Чистая прибыль до налогообложения | 55860 | 9,8 | 72000 | 9,6 |

Этап 2-й (Х2). Определение стоимости основных фондов. К основным фондам обычно относят землю, здания, сооружения, товарные запасы, машины и оборудование, необходимое для функционирования предприятия. Табл. 12 раскрывает примерную стоимость основных фондов рассматриваемой нами компании.

**Таблица 12**

**Стоимость основных фондов и необходимые финансовые вложения**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид основных фондов | Стоимость основных фондов, руб. |
| Земля | 20000 |
| Здания и сооружения | 120000 |
| Товарные запасы | 60000 |
| Машины и оборудование | 60000 |
| Необходимые финансовые вложения | 40000 |
| Всего | 300000 |

Этап 3-й (Х3). Арендные платежи или стоимость эксплуатации основных фондов. Сюда входит плата за эксплуатацию основных фондов (см. табл. 12). Величина ставки арендной платы может меняться со временем, однако на практике принято выражать ставку арендной платы величиной, на 4 % превышающей годовой уровень инфляции. Поскольку мы принимаем уровень инфляции равным 10 % годовых, то ставка арендной платы будет равна 14 % годовых. Отсюда находим расходы на аренду и эксплуатацию основных фондов: 300000 \* 0,14 = 42000 руб.

Этап 4-й (Х4). Определение дополнительного дохода. Дополнительный доход представляет собой сальдо чистой прибыли до налогообложения (Х1) и расходов на аренду (Х3). Таким образом, дополнительный доход составляет: 176000 – 42000 = 134000 руб.

Этап 5-й (Х5). Вычисление коэффициента дополнительного дохода. Коэффициент дополнительного дохода (к) = 3,9.

Этап 6-й (Х6). Вычисление величины дополнительного дохода с учётом коэффициента. Для вычисления действительной величины дополнительного дохода, зависящей от условий и обстоятельств функционирования компании, необходимо дополнительный доход (Х4) умножить на средний коэффициент дополнительного дохода (Х5): 134000 \* 3,9 = 522600 руб.

Этап 7-й (Х7). Определение общей стоимости компании. Общая стоимость действующей компании находится сложением стоимости основных фондов (Х2), не включая в себя финансовые вложения в размере 40000 руб., и действительной величины дополнительного дохода (Х6): 260000 + 522600 = 782600 руб.

Финансовые вложения в размере 40000 руб. не входят в покупную цену приобретаемой компании. Покупатель должен оплатить эти расходы отдельно.

**Таблица 13**

**Форма для оценки стоимости компании**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № пункта | Содержание пунктов | Значение величины, руб |
| 1 | Реализация на 12 мес. вперёд | 750000 |
| 2 | Общие производственные расходы ( прямые производств. расходы + зарплата произв. персонала) | 444000 |
| 3 | Административные расходы | 45000 |
| 4 | Зарплата владельца компании | 52500 |
| 5 | Фонд замены оборудования (равен балансовой величине амортизации) | 32500 |
| 6 | Усреднённый годовой доход (1-2-3-4-5) | 176000 |
| 7 | Стоимость основных фондов – необходимые финансовые вложения |  |
| 7.1 | Земля | 20000 |
| 7.2 | Здания | 120000 |
|  | Товарные запасы: |  |
|  | сырьё |  |
|  | полуфабрикаты |  |
|  | готовая продукция |  |
|  | Товарные запасы на продажу |  |
| 7.3 | Всего товарных запасов | 60000 |
| 7.4 | Оборудование | 60000 |
| 7.5 | Приспособления и принадлежности |  |
| 7.6 | Другие материальные активы |  |
| 7.7 | Всего материальных активов (7.1+7.2+…+7.6) | 260000 |
| 7.8 | Необходимые финансовые вложения | 40000 |
| 7.9 | Всего материальных активов и финансовых вложений (7.7+7.8) | 300000 |
| 8 | Средняя ставка арендных платежей (годовой процент инфляции + 4%) | 14 |
| 9 | Стоимость эксплуатации основных фондов: |  |
| 9.1 | Всего материальных активов и финансовых вложений (см. 7.9) | 300000 |
| 9.2 | Средняя ставка арендных платежей (см. 8) | 14 |
| 9.3 | Стоимость эксплуатации основных фондов (9.1 \* 9.2 / 100) | 42000 |
| 10. | Дополнительный доход: |  |
| 10.1 | Усреднённый годовой доход (см 6) | 176000 |
| 10.2 | Стоимость эксплуатации основных фондов (см. 9.3) | 42000 |
| 10.3 | Дополнительный доход (10.1 – 10.2) | 134000 |
| 11 | Определение коэффициента: |  |
| 11.1 | Отрасль промышленности | 3,5 |
| 11.2 | Конкуренция | 3 |
| 11.3 | Риск убытков | 4 |
| 11.4 | Время создания компания | 5 |
| 11.5 | Темп роста компании | 4 |
| 11.6 | Статус компании | 4 |
| 11.7 | Всего (11.1+11.2+11.3+11.4+11.5+11.6) | 23,5 |
| 11.8 | Значение коэффициента (11.7 / 6, где 6 – число факторов) | 3,9 |
| 12 | Величина дополнительного дохода с учётом коэффициента: |  |
| 12.1 | Дополнительный доход (см. 10.3) | 134000 |
| 12.2 | Значение коэффициента | 3,9 |
| 12.3 | Величина дополнительного дохода (12.1 \* 12.2) | 522600 |
| 13 | Общая стоимость компании: |  |
| 13.1 | Всего материальных активов | 260000 |
| 13.2 | Величина дополнительного дохода | 522600 |
| 13.3 | Общая стоимость компании | 782600 |