

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
НАБЕРЕЖНОЧЕЛНИНСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО АВТОНОМНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАЗАНСКИЙ (ПРИВОЛЖСКИЙ) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
КАФЕДРА «ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ»



О.В. Любова

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

Электронный образовательный ресурс для студентов
направления подготовки 38.03.02 Менеджмент

Набережные Челны 2018 г.

УДК 658.15

ББК 65.05

Управление имуществом. Электронный образовательный ресурс для студентов направления подготовки 38.03.02 Менеджмент / Составитель: Любова О.В. – Набережные Челны: Издательско-полиграфический центр НЧИ К(П)ФУ, 2018. – 44 с.

Электронный образовательный ресурс предназначен для студентов направления подготовки 38.03.02 Менеджмент, изучающих дисциплину «Управление имуществом», по образовательным программам бакалавриата.

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент Ахмадеева О.А.

кандидат экономических наук, Низамов Э.Р.

Печатается по решению учебно-методической комиссии экономического отделения Набережночелнинского института (филиала) К(П)ФУ (протокол № 8 от 25.04.2018 г.)

© Набережночелнинский институт (филиал) ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», 2018 г.

Содержание

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....	4
2 Содержание дисциплины.....	6
3 Практические задания для самостоятельной работы.....	12
3.1 Практические задания по определению стоимости объектов недвижимости.....	12
3.2 Практические задания по определению стоимости земельных участков.....	18
3.3 Практические задания по определению стоимости нематериальных активов	23
3.4 Практические задания по определению стоимости машин, оборудования и транспортных средств	31
4 Вопросы для контроля знаний	36
Список литературы.....	38
Приложение А - Параметры для расчета оценки стоимости наземных транспортных средств косвенным методом.....	40
Приложение Б - Методическое руководство РД 37.009.015-98 Коэффициенты приведения цен по моделям транспортных средств, снятым с производства к моделям, выпускаемым промышленностью СНГ	42
Приложение В -Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста (Тф) и фактического пробега с начала эксплуатации (Lф), для различных видов наземных транспортных средств	44

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Выпускник, освоивший дисциплину должен:

знать:

- основные методы оценки активов компании;
- законодательство в области оценочной деятельности и стандарты оценки;
- какие правовые аспекты необходимо учитывать при управлении имуществом;
- как связана стоимость имущества с производственной мощностью и другими показателями предприятия;
- как обеспечить эффективность организационно-экономического механизма содержания и обновления имущества.

уметь:

- уметь правильно сформулировать задачу оценки и проверить полученные отчеты об оценке на соответствие целям оценки;
- уметь выбрать эффективные решения по результатам оценки;
- собрать, систематизировать и проанализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения оценки имущества;
- по результатам макроэкономического и отраслевого анализа выделить основные показатели, оказывающие влияние на стоимость имущества, и экстраполировать выводы по результатам анализа на оцениваемый бизнес;
- применять методы оценки имущества;
- уметь выявлять резервы для достижения наиболее полного использования качественных характеристик имущества;
- представлять результаты аналитической и исследовательской работы в виде выступления, доклада, информационного обзора, эссе;
- организовать выполнение конкретного порученного этапа работы;
- организовать работу малого коллектива, рабочей группы.

владеть:

- системой понятий, необходимых для понимания базовых теоретических и практических аспектов, связанных с формированием стоимости имущества предприятия;
- современными методами сбора, обработки и анализа макроэкономической, отраслевой и внутренней информации о компании;
- методологическими основами оценки имущества;
- навыками организации самостоятельной работы и выполнения поручений.

Дисциплина направлена на формирование следующих профессиональных качеств: умение разработать имущественную стратегию в соответствии с общей корпоративной стратегией, обеспечивать реализацию функций управления имуществом в операционном процессе.

Теоретические знания, полученные в процессе изучения дисциплины, направлены на формирование профессионального взгляда в области управления имуществом компании.

2 Содержание дисциплины

Тема 1. Понятие и сущность имущества предприятия

Лекция

Термин "имущество". Имущество как совокупность вещей, прав, требований и обязанностей. Компоненты имущества как объекты гражданских прав. Активы предприятия как элементы имущества. Движимое и недвижимое имущество. Предприятие как объект прав - имущественный комплекс Понятие имущество и собственность. Состав предприятия как имущественного комплекса. Земельные участки, здания, сооружения, оборудование инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги и т.д. Имущество предприятия - собственность предприятия. Движимое имущество. Недвижимое имущество. Имущество как совокупность имущественных прав юридического лица. Имущественные права.

Контрольные вопросы.

1. Что относится к понятию - имущество.
2. Что является имущественными правами.
3. Каким образом круг объектов, входящих в состав имущества, зависит от формы собственности, к которой это имущество относится.
4. Дайте классификацию движимого и недвижимого имущества.

Тема 2. Имущество государственных и муниципальных предприятий

Лекция

Право собственности. Право владения и пользования, право распоряжение имуществом. Вещные права. Право постоянного (бессрочного) пользования землей; право хозяйственного ведения имуществом (для государственных предприятий); право оперативного управления имуществом (для казенных предприятий); сервитуты. Государственные унитарные предприятия. Муниципальные предприятия. Функции собственника от имени государства. Казенные предприятия.

Контрольные вопросы.

- 1 Перечислите правомочия права собственности.
- 2 Какими правами наделяет государство унитарные государственные предприятия.
- 3 Какими правами наделяет государство казенные предприятия.

Тема 3. Государственная регистрация недвижимого имущества предприятия

Лекция

Единый государственный реестр. Право собственности как на предприятие. Порядок государственной регистрации недвижимости. Законом РФ от 21 мая 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 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.

Контрольные вопросы:

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

Тема 4. Классификация имущества предприятия

Лекция

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. Арендуемые объекты. Безвозмездно используемые объекты. Абсолютно ликвидные имущественные ценности. Высоколиквидные имущественные ценности. Среднеликвидные, низколиквидные и неликвидные активы. Общероссийский классификатор основных фондов. Общероссийский классификатор продукции (ОКП).

Контрольные вопросы:

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 5. Стратегический подход к управлению имуществом

Лекция

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.

Контрольные вопросы:

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 6. Сущность и функции управления имуществом предприятия

Лекция

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. Разработка стратегии развития. Создание эффективных информационных систем управления. Управление формированием средств предприятия. Планирование развития средств предприятия. Управление движением средств в процессе их оборота. Амортизационная политика. Обоснование операций лизинга. Страхование имущества. Эффективный контроль.

Контрольные вопросы:

1. В чем заключается управление имуществом на предприятии
2. Какие функции управления имуществом
3. Какие основные принципы управления имуществом

Тема 7. Цель и задачи управления имуществом предприятия

Лекция

Цель управления имуществом. 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.

Контрольные вопросы.

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

Тема 8. Виды стоимости имущественных ценностей предприятия

Лекция

Виды стоимости имущественных объектов. 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. Стоимость для целей налогообложения. Утилизационная стоимость. Концепция стоимости замещения. Концепция рыночной стоимости. Стоимость индивидуальных средств. Стоимость совокупности элементов имущества. Влияние стоимости имущества на показатели деятельности предприятия.

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. Методы оценки целостного имущественного комплекса

Лекция

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. Метод оценки на основе регрессионного моделирования и экспертный метод оценки.

Контрольные вопросы.

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

Тема 10. Управление использованием оборотных средств

Лекция

Управление запасами. Политика управления запасами. Оптимизация общего размера и структуры запасов товарно-материальных ценностей. Минимизация затрат по обслуживанию запасов и обеспечение эффективного контроля за их движением. Оптимизация запасов товарно-материальных ценностей. Эффективные системы контроля. Модели управления запасами. Модель ЕОQ. Управление дебиторской задолженностью. Оптимизация общего объема дебиторской задолженности. Обеспечение своевременной инкассации дебиторской задолженности. Формирование принципов кредитной политики. Формирование системы кредитных условий. Формирование стандартов оценки покупателей и дифференциация условий предоставления кредита. Формирование процедуры инкассации дебиторской задолженности. Обеспечение использования на предприятии современных форм рефинансирования дебиторской задолженности. Управление денежными активами. Оптимизация совокупного размера денежных активов. Оптимизация среднего остатка денежных активов. Модель Баумоля. Модель Миллера-Орра.

Контрольные вопросы.

1. Политика управления запасами.
2. Политика управления дебиторской задолженностью.

3 Политика управления денежными средствами.

Тема 11. Управление использованием внеоборотными средствами предприятия

Лекция

Процесс управления использованием основных средств. Политика управления использованием внеоборотных средств как часть общей стратегии управления имуществом предприятия. Финансовое обеспечение своевременного обновления основных средств предприятия. Эффективность использования основных средств. Управление использованием основных средств. Анализ операционных внеоборотных средств предприятия в предшествующем периоде. Оптимизация общего объема и состава внеоборотных средств. Обновление операционных внеоборотных средств. Амортизационная политика предприятия как часть общей политики управления оборотными внеоборотными средствами. Методы начисления амортизации.

Контрольные вопросы.

1. Политика управления использованием внеоборотных средств предприятия.
2. Сущность амортизационной политики предприятия.
1. Условия применения ускоренной амортизации и особый порядок начисления амортизации.

3 Практические задания для самостоятельной работы

3.1 Практические задания по определению стоимости объектов недвижимости

Задача 1

Определить НИ, НЗ, рыночную стоимость ОН ДП провести согласование результатов оценки.

Арендная ставка - 500руб/кв.м./месяц.

Площадь ОН - 3000 кв.м.

Недозагрузка 30%.

Эксплуатационные затраты – 150 тыс. руб/год.

Рыночная стоимость 1 кв.м. ЗУ – 200 руб.

Площадь ЗУ - 2000 кв.м.

Кадастровая стоимость земли 1500 тыс. руб., ставка налога 1,5%

Коэффициент капитализации 0,209

Стоимость ОН по ЗП – 10000 тыс. руб.

Стоимость ОН по СП – 16500 тыс. руб.

Нормативный срок службы 70 лет.

Задача 2

Определить НИ, НЗ, сумму ОР, ЧОД до налогообложения.

ПВД – 3000000 руб/год. Недозагрузка 15%.

Затраты на содержание:

Страхование 0,2% от среднегодовой стоимости ОН;

Персонал – 5 чел., среднемесячная з/пл – 15000 руб.;

Замена короткоживущих элементов – 1% от среднегодовой стоимости ОН;

Прочие затраты 1200 руб/мес.

Кадастровая стоимость ЗУ – 950000 руб.

Ставка налога на землю 1,5%

Стоимость ОН по ЗП – 3000 тыс. руб.

Стоимость ОН по СП – 4500 тыс. руб.

Нормативный срок службы 50 лет.

Задача 3

Определить НИ, НЗ, рыночную стоимость ОН ДП провести согласование результатов оценки.

Арендная ставка - 800руб/кв.м./месяц с НДС

Общая площадь ОН - 1500 кв.м. Площадь 1 эт. 800 кв.м.

Площадь предназначенная к сдаче в аренду 88% от общей площади

Недозагрузка 10%.

Эксплуатационные затраты – 150 тыс. руб/год.

Рыночная стоимость 1 кв.м. ЗУ – 700 руб.

Кадастровая стоимость земли 1700 тыс. руб., ставка налога 1,8%

Коэффициент капитализации 0,219

Стоимость ОН по ЗП – 13400 тыс. руб.

Стоимость ОН по СП – 17200 тыс. руб.

Нормативный срок службы 100 лет.

Задача 4

Определить стоимость ОН

	О.О.	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Год постройки дома	1985	1989	1985	1980
Наличие лоджии	6м.	6м.	3м	-
Этаж расположения	1/10	10/10	5/10	7/10
Состояние квартиры	хорошее	удовл.	хорошее	отличное
Стоимость квартиры, руб	X	2300000, через АН, торг	2550000, частное объявление, торг	2600000, через АН, торга нет
Общая площадь	60/43/9,5	60/41,2/6,5	63,5/45/9,5	63/46/9

Задача 5

Определить стоимость ОН

	О.О.	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Год постройки дома	1995	1999	1995	1990
Наличие лоджии	6м.	6м.	3м	2/6
Этаж расположения	4/10	10/10	5/10	1/10
Состояние квартиры	хорошее	удовл.	хорошее	отличное
Стоимость квартиры, руб	X	2300000, через АН, торг	2550000, частное объявление, торг	2600000, через АН, торга нет
Общая площадь	60/43/9,5	60/41,2/6,5	64,5/45/9,5	60/46/9
Автомостраль	вдоль	вдоль	Внутри комплекса	Внутри комплекса

Задача 6

Определить стоимость ОН

	О.О.	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Год постройки дома	1995	1999	1995	1990
Наличие лоджии	6м.	6м.	3м	2/6
Этаж расположения	1/5	2/5	3/5	1/5
Состояние квартиры	хорошее	удовл.	хорошее	отличное
Стоимость квартиры, руб	X	1700000, через АН, торг	1650000, частное объявление, торг	1600000, через АН, торга нет
Общая площадь	60/43/9,5	60/41,2/6,8	62,5/45/9,5	60/46/9
Наличие погреба	да	нет	нет	нет
Автомостраль	вдоль	вдоль	Внутри комплекса	Внутри комплекса

Задача 7

Определить стоимость ОН

	О.О.	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
Год постройки дома	2003	2004	2000	2003	2003
Наличие лоджии	6м.	3м.	3м	6м.	2/6
Этаж расположения	1/5	2/5	3/5	1/10	1/5
Состояние квартиры	хорошее	удовл.	хорошее	удовл.	отличное
Стоимость квартиры, руб	X	1700000, через АН, торг	1650000, частное объявление, торг	1750000, через АН, торг	1600000, через АН, торга нет
Общая площадь	60/43/9,5	60/41,2/6,8	62,5/45/9,5	60/43/10,5	60/46/9
Наличие погреба	да	нет	нет	да	нет

Задача 8

Определить стоимость ОН

	О.О.	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
Год постройки дома	1980	1980	1980	1985	1987
Наличие лоджии	6м.	6м.	6м.	3м	-
Этаж расположения	1/10	10/10	1/5	5/10	7/10
Состояние квартиры	хорошее	удовл.	хорошее	хорошее	отличное
Стоимость квартиры, руб	X	2300000, через АН, торг	2200000, через АН, торг	2550000, частное объявление, торг	2600000, через АН, торга нет
Общая площадь	60/43/9,5	60/41,2/6,5	58,5/43/9,0	61,5/45/9,5	63/46/9

Автомагистраль	вдоль	вдоль	Внутри комплекса	Внутри комплекса	вдоль
----------------	-------	-------	------------------	------------------	-------

Задача 9

Определить стоимость замещения, физический износ и их техническое состояние у следующих конструктивных элементов:

Перекрытия – уд. вес. 5,08%

Каркас -8,09%

Окна двери – 3,1%

Кровля – 2,01%

Инженерные системы – 15,02%

Нормативный срок службы здания 50 лет. ОО находится в эксплуатации 15 лет

Объём здания 8500 куб.м., стоимость ед. изм. –2480 руб., коэф. перевода цен – 2,089. ОН – высоколиквидный офисный центр.

Задача 10

Определить стоимость замещения, физический износ и их техническое состояние у следующих конструктивных элементов:

Фундамент – уд. вес. 15,08%

Стены -18,09%

Отделка внутренняя – 8,1%

Кровля – 5,01%

Инженерные системы – 10,02%

Нормативный срок службы здания 70 лет. ОО находится в эксплуатации 25 лет

Объём здания 3500 куб.м., стоимость ед. изм. – 1480 руб., коэф. перевода цен – 2,089. ОН –логистический центр с удобным месторасположением.

Задача 11

Определить стоимость замещения, физический износ и их техническое состояние у следующих конструктивных элементов:

Фундамент – уд. вес. 8,08%

Каркас – 3,04%

Стены наружные -8,19%

Отделка внутренняя – 8,1%

Полы –1 5,01%

Инженерные системы – 20,02%

ОО находится в эксплуатации 35 лет.

ОН 2-х эт. здание из кирпича с ленточным фундаментом, бескаркасное.

Внешний износ 5%

Стоимость здания после перевода цен 15000 тыс. руб.

Задача 12

Определить стоимость ОН

	о.о.	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Год постройки здания склада	1980	1980	1980	1985	1987
Общая площадь	300	350	220	450	800
Площадь ЗУ	400	620	350	600	1000
Права на ЗУ	собственность	аренда 49лет	собственность	собственность	аренда 15лет
Состояние	хорошее	удовл.	хорошее	хорошее	отличное
Стоимость, руб	X	2300000, через АН, торг	2200000, через АН, торг	2550000, частное объявление, торг	2600000, через АН, торга нет
Среднерыночная стоимость 1 кв.м. ЗУ	350				
Материал стен	ж/б плита	сэндвич панели	кирпич	древесина	ж/б плиты
Наличие площадки для маневрирования большегрузного АТС	да	да	нет	нет	да

Задача 13

Определить стоимость ОН

	о.о.	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Площадь ЗУ	400	620	350	600	1000
Форма	вытянутая прямоугольная	квадратная	квадратная	неправильной вытянутой формы	вытянутая прямоугольная
Стоимость, руб	X	1500000, через АН, торг	1350000, через АН, торг	1450000, частное объявление, торг	1200000, через АН, торга нет
Права на ЗУ	собственность	аренда 49лет	собственность	собственность	аренда 15лет
Обременения	Сервитут	нет	нет	нет	Сервитут 50%

	15%				
Наличие коммуникаций	Все рядом с участком	нет	нет	Все рядом с участком	Все на участке
Месторасположение	2 линия	1 линия	1 линия	3 линия	2 линия

Задача 14

Рассчитать стоимость замещения – ЗП.

Рассчитать рыночную стоимость офисного здания, общей площадью 2300 кв.м. доходным подходом. Год ввода в эксплуатацию - 2000

Высота потолков h, м.	Стены	Фундамент	Стоимость 1.куб.м., руб.	Коэф. перевода цен	Арендная ставка, руб.кв.м./мес
4,5	кирпич	ж/б блоки	2345,7	2,876	800

Предпринимательская прибыль 15%.

Корректировка на площадь 1,1

Внешний износ – 10%.

Коэффициент загрузки – 0,85.

ОР – 20000руб/мес.

Коэфф. капитализации – 0,17

Задача 15

S, кв.м. одного этажа	h, м. одного этажа	Год постройки	Стены	Фундамент	Стоимость 1.куб.м., руб.	Коэф. перевода
5300	3,5	2003	ж/б плиты	ж/б колонны	1875,9	2,876

Предпринимательская прибыль 5%.

Корректировка на отсутствующие конструктивные элементы – 0,94

Функциональный износ – 5%

Внешний износ – 10%.

$S_{\text{рын СП}} = 165000$ тыс. руб.

$S_{\text{рын ДП}} = 178900$ тыс. руб.

Рассчитать стоимость замещения офисного 2-х этажного здания.

Сделать согласование результатов

Задача 16

S, кв.м. одного этажа	h, м. одного этажа	Год постройки	Стены	Фундамент	Стоимость 1.куб.м., руб.	Коэф. перевода

1300	4,5	2002	Сэндвич панели	Металл. колонны	2430,4	2,876
------	-----	------	-------------------	--------------------	--------	-------

Предпринимательская прибыль 10%.

Корректировка на площадь 1,1

Корректировка на отсутствующие конструктивные элементы – 0,90

В 2010 был проведён ремонт, который уменьшил физический износ на 5,6%

Внешний износ -10%

Рассчитать стоимость замещения трёх этажного торгового центра и совокупный износ.

3.2 Практические задания по определению стоимости земельных участков

Задача 1

Оценка стоимости земельного участка.

Наиболее распространенным методом оценки земли является метод прямого сравнительного анализа продаж, исходя из данных о недавних сделках (за 3-6 месяцев).

Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Цена продажи, руб.	10 000	12 500	11 000	?
Размер (сотки)	10	10	10	10
Дата продажи	4 мес. назад	4 мес. назад	4 мес. назад	сейчас
Расстояние до остановки в км	Неблизко 4	Близко 0,5	Близко 0,5	Неблизко 4
Данные о предыдущей продаже				
Сумма, руб	9 000	-	-	-
Дата	9 мес. назад	-	-	-
Физические характеристики	угловой	угловой	внутренний	угловой

Определить: корректировки, основываясь на различиях между парными продажами; цену рассматриваемого участка № 4.

Задача 2

Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 1000 тыс. руб. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 1200 тыс. руб. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

Задача 3

Определить методом остатка совместно с методом аналогий максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 13,5 млн руб.

Задача 4

Чистый операционный доход 70 000 у.е., ставка капитализации для улучшений — 20%, ставка капитализации для земли — 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

Задача 5

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена 1 сотки	-	2200	1950	2300	2650	2700
Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	13 км	15	17	16	21	11
Корректировка 2 Инженерное обеспечение. (+ 50%; электричество 20%, вода 10%, газ 10%, канализация 10%)	Элек-во, вода, газ, канали з.	Элек-во	Вода	Элек-во, вода	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, газ
Корректировка 3 Размер участка (1 сотка +/- 0,5%)	20 соток	20	20	24	24	16
Корректировка 4 Удаленность от ж/д станции (1 км +/- 0,5%)	3 км	3	3	1	4	4

Задача 6

Необходимо оценить земельный участок общей площадью 500 кв.м., расположенный в г. Казань 1) Определить наилучшее и наиболее эффективное использования участка, если имеются следующие данные:

Параметр	Сценарии использования		
	Торговый центр	Офисное здание	Складское здание
Площадь возводимых зданий, м ²	5500	5000	8000
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	450	500	350
Ставка арендной платы, \$/м ²	600	700	450
Потери от недоиспользования и недосбора платежей, %	20% от ПВД	10% от ПВД	15% от ПВД
Операционные расходы (за исключением земельного налога)	25% от ДВД	20% от ДВД	15% от ДВД
Земельный налог	рассчитать	рассчитать	рассчитать
Ставка капитализации зданий, %	11,00%	10,00%	12%
Ставка капитализации земли, %	10%	10%	10%

Задача 7

Определить рыночную стоимость участка по варианту ННЭИ путем дисконтирования денежных потоков.

Прогнозный период составит 3 года. Известно, что по истечении прогнозного периода стоимость объекта возрастет на 20%.

Задача 8

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 1 200 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 230 000 у.е. По мнению оценщика, ставка капитализации для улучшений и земли составляют 17% и 12% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

Задача 9

Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000 руб., чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и для здания — 8% и 10% соответственно.

Задача 10

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование, если имеются следующие данные (таблица). Какова стоимость земельного участка для выбранного вами варианта наилучшего использования?

Параметр	Сценарии использования		
	Жилое здание	Офисное здание	Промышленное здание
Площадь возводимых зданий, м ²	6 800	7 600	8 300
Стоимость строительства зданий, \$/м ²	1250	1370	1100
Чистый операционный доход, \$.	2 300 000	2 850 000	2 050 000
Ставка капитализации зданий	15%	14%	16%
Ставка капитализации земли	12%	12%	12%

Задача 11

Требуется оценить массив земли, который застройщик планирует разделить на 40 участков и затем продать каждый за 37000 руб. При этом будут иметь место следующие переменные и постоянные издержки (за год):

Параметр	руб.
планировка, очистка, инженерные сети, проект	210 000
управление	15 000
накладные расходы и прибыль подрядчика	85 000
маркетинг	25 000
налоги и страховка	28 000
прибыль предпринимателя	42 000

Продажа участков будет осуществляться равномерно в течение 4 лет, норма отдачи на вложенный капитал (ставка доходности) — 15%.

Задача 12

Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи. Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода,

газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года.

Переменные и постоянные издержки составят в год (в тыс. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)	4800
управление	600
маркетинг	70
налоги и страховка	400
прибыль предпринимателя	1300
Итого	7170

Определите рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если ставка доходности принимается в размере 16% (без учета инфляции).

Задача 13

Определить стоимость земельного участка методом остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

1	Площадь здания, м ²	816,7
2	Площадь участка (застроенная), м ²	432,0
3	Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	816,7
4	Арендная ставка за 1 м ² площади, руб./год	1 433
5	Коэффициент недоиспользования	8%
6	Коэффициент неуплаты	2%
7	Ставка капитализации для здания	17,65
8	Ставка капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, руб.	4 633 977
10	Потенциальный валовой доход	
11	Потери от недоиспользования	
12	Потери от неуплаты	
13	Действительный валовой доход	
	Операционные расходы	
14	- налог на землю определить по ставке (7,615 руб./м ² в год)	
15	- налог на имущество	9 000
16	- расходы на управление - 6% от ДВД	
17	- эксплуатация и ремонт - 5% от ДВД	
18	- прочие расходы - 3% от ДВД	
19	Итого операционные расходы	
20	Чистый операционный доход	
21	ЧОД, относящийся к зданию	
22	ЧОД, относящийся к земле	
23	Расчетная стоимость земли	

Задача 14

Оцените застроенный участок земли методом выделения и методом распределения и выведите итоговую стоимость земельного участка.

а) стоимость всего оцениваемого объекта недвижимости, состоящего из здания и земельного участка, определена методом сравнения продаж и составляет 240 000 руб.

б) имеются следующие данные о продаже пяти типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс. руб.	Стоимость улучшений, тыс. руб.*
1	220	158
2	220	146
3	190	150
4	210	154
5	205	147

* Стоимость улучшений подсчитана с учетом износа и прибыли предпринимателя.

3.3 Практические задания по определению стоимости нематериальных активов

Доходный подход к оценке НМА

Задача 1

Расчет денежных потоков от использования товарного знака (ТЗ) методом дополнительной прибыли.

Исходные данные:

Используется ТЗ № 210 345/1 («Зенит»), который уступлен ОАО «Каравай» по классу 30 по договору уступки. ТЗ используется для дополнительной маркировки хлеба «Триумф»

За счет использования ТЗ цена ед. продукции увеличена на 2 руб. Объем выпуска - 500 тыс.ед. в год + рост производства на 5 тыс. ед. в год Стоимость уступки - 800 тыс. руб. Стоимость регистрации договора - 30 тыс. руб.

Изготовление новой упаковки 100 тыс. руб., 120 тыс., 130 тыс.руб., 140 тыс. руб.

Определить результирующий денежный поток по годам и заполнить таблицу

	1 год	2 год	3 год	4 год
Объем выпуска (тыс. ед.)				
Дополнительный доход (тыс. руб.)				
Стоимость уступки (тыс. руб.)				
Стоимость регистрации договора (тыс.				
Изготовление новой упаковки (тыс.				
Результирующий денежный поток (Cf)				

Задача 2

Расчет денежных потоков от использования изобретения методом экономии себестоимости

Исходные данные:

Используется изобретение «Корпус судна»

Дата приоритета: «_» _____ 20__ г.

В результате использования ИЗ достигнуто - уменьшение металлоемкости судна и уменьшение трудоемкости его сборки.

Дополнительный доход (экономия себестоимости):

200 тыс. руб. в год.

Затраты на внедрение: 40 тыс. руб. в год

Оплата вознаграждения авторам: 60 тыс. руб. в год.

Определить результирующий денежный поток по годам и заполнить таблицу.

	1 год	2 год	3 год	4 год
Дополнительный доход - уменьшение количества материалов - и снижение затрат на зарплату (тыс.				
Затраты на внедрение (тыс. руб.) (изменение технологической оснастки, чертежей, обучение персонала)				
Поддержание патента в силе - годовые пошлины				
Оплата вознаграждения авторам				
Результирующий денежный поток (СР)				

Задача 3

Расчет денежных потоков от использования ИС методом «Освобождения от роялти»

Исходные данные:

Используется Полезная модель «Кресло-качалка»

Объем выпуска: 700 шт., 800шт., 900 шт., 1000 шт.

Цена единицы продукции: 9 тыс. руб., 9,5 тыс. руб., 10 тыс. руб., 10,5 тыс. руб.

Роялти = 3%

	1 год	2 год	3 год	4 год
Объем выпуска (ед)				
Цена ед. продукции (тыс. руб.)				
Объем продаж (тыс. руб.)				
Роялти				
Доход от роялти (тыс. руб.)				
Результирующий денежный поток (Сf) (тыс. руб.)				

Задача 4

Определение стоимости НХ методом освобождения от роялти (без реверсии)

Для расчета используется метод дисконтирования денежных потоков.

1. Данные для определения ставки дисконтирования:

Виды риска	Величина риска
Внешний риск	7%
Риск предприятия	15%
Риск утечки коммерческой информации	5%
Риск недостижения технических параметров	8%

2. Срок эффективной жизни ноу-хау = 7 лет.

3. Роялти = 5%, с четвертого года снижены на 2 %.

4. Прогноз продаж на 7 лет:

Срок использования	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	6-й год	7-й год
Цена за ед. прод. (руб)	50	60	65	65	70	70	75
Объем выпуска (тыс. ед)	10	15	15	25	25	30	30
Сумма продаж (тыс. руб.)							
Ставка роялти (%)							
Доходы от роялти (тыс.руб.)							
Расходы (тыс. руб.)	5	5	7	7	8	8	9
Чистый денежный поток от роялти (тыс.руб.)							
Фактор текущей стоимости							
Итого:							

$S_{\text{дох. НХ}}$ (тыс.руб.) = ?

Задача 5

Определение рыночной стоимости изобретения методом освобождения от роялти (с реверсией) Для расчета используется метод дисконтирования денежных потоков.

Дата приоритета: «_» _____ 20__ г.

1. Данные для определения ставки дисконтирования:

Виды риска	Величина риска
Внешний риск	7%
Риск предприятия	15%
Риск аннулирования патента	5%
Риск недостижения технических параметров	8%

2. Ставка капитализации на 5 % больше ставки дисконтирования (стоимость изобретения уменьшается на 5 % в год)

3. Роялти = 5%, с третьего года снижены на 2 %.

4. Прогноз суммы продаж на 4 года:

Срок использования	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	
Цена за ед. продукции (руб.)	70	80	85	90	
Объем реализ. продукции (тыс. шт.)	50	55	60	70	
Сумма продаж (тыс. руб.)					
Ставка роялти (%)					
Доходы от роялти (тыс. руб.)					
Расходы (тыс. руб.)	10	10	15	20	
Чистый денежный доход от роялти (тыс. руб.)					
Ставка капитализации для реверсии					
Реверсия в конце 4-го года					
Чистый денежный доход с учетом реверсии (тыс. руб.)					
Ставка дисконтирования денежных потоков					
Фактор текущей стоимости					
Рыночная стоимость изобретения (тыс. руб.)					

Затратный подход к оценке НМА

Задача 6

Определение рыночной стоимости товарного знака (ТЗ) методом определения стоимости воспроизводства (восстановительной стоимости)

Исходные данные:

1.	Стоимость разработки ТЗ (руб.)	150000
2.	Свидетельство на ТЗ №	
3.	Дата приоритета	21.06.2016-25.05.2017
4.	Вид знака	комбинированный
5.	Количество классов МКТУ	4
6.	Проведен предварительный поиск через Роспатент (срок 2 недели)	да
7.	Проведено ускорение экспертизы по существу	нет
8.	Защита ТЗ в суде или в Палате по патентным спорам	30 тыс. руб.
9.	Затраты на рекламу на дату оценки	400 тыс. руб.
10.	Международное патентование	
10.	Коэффициент предпринимательской прибыли	20%

Расчет

№	Наименование затрат		Официальные сборы (пошлины и тарифы)	Стоимость услуг сторонних организаций		Итого:
1.	Разработка ТЗ					
2.	Патентование в РФ					
	2.1.	Предварительный поиск				
	2.2.	Подача заявки				
	2.3.	Ускорение экспертизы				
	2.4.	Регистрация и выдача свиде-				
3.	Патентование в США		Официальные сборы (США)	США	РФ	
	3.1.	Предварительный поиск				
	3.2.	Подача заявки				
	3.3.	Продление действия				
4.	Защита ТЗ					
5.	Затраты на рекламу					
6.	Коэффициент износа					
Итого:						

Задача 7

Определение стоимости создания «ноу-хау» методом определения стоимости восстановления

Исходные данные для расчета:

Дата оценки: «__» _____ 20__ г.

Дата окончания разработки (ноу-хау) - «__» _____ 2018г.

Коэффициент внутренней прибыли разработчика (К вн.пр.) = 1 8%

Затраты на создание НИР составили (в соответствии с калькуляцией):

Статьи расходов	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Материалы (тыс. руб)	60	50	55
Спецоборудование (тыс. руб)	50	50	50
Основная зарплата (тыс. руб)	40	30	60
Прочие расходы (тыс. руб)	15	20	25
Отчисления на соц. нужды к осн. з/плате			
Накладные расходы (85,0 % к осн. з/плате)			

Себестоимость работ, выполненных собственными силами			
Затраты на оплату работ сторонних организаций	150	200	250
Полная себестоимость:			
Кпр.вн. = 18%			
Стоимость создания НХ на дату разработки			
Стоимость создания на дату оценки			

Задача 8

Определение коэффициента износа — Кизн.

Исходные данные для расчета коэффициента износа - Кизн.:

№	Основные характеристики объекта техники (Р)	Ноу-хау (НХ)	Аналог (АН)	Весовой коэффициент (j)
1.	Скорость (км/ час)	70	100	0,3
2.	Водоизмещение (т)	500	1000	0,7

Задача 9

Определение коэффициента износа - Кизн.

Исходные данные для расчета коэффициента износа - Кизн.:

№	Основные характеристики объекта техники (Р)	Ноу-хау (НХ)	Аналог (АН)	Весовой коэффициент (j)
1.	Грузоподъемность (т)	450	600	0,5
2.	Скорость главного подъема (м/мин)	2	4	0,1
3.	Высота подъема (м)	18	20	0,3
4.	Вылет стрелы (м)	15	30	0,1

Задача 10

Определение трудоемкости создания новой разработки (НХ нов.) по трудоемкости создания базовой (предыдущей) разработки (НХ баз.)

Исходные данные:

Базовая разработка

T баз. (трудоемкость) = 500 ч / мес.

Срок реализации: от 3 до 5 лет.

Параметры базовой разработки:

Новая конструкция

Комплекс

Новая разработка:

Срок реализации: от 3 до 5 лет
 Параметры новой разработки
 Принципиально новая конструкция
 Комплекс

Задача 11

Определение рыночной стоимости «ноу-хау» методом определения стоимости восстановления (затратный подход)

Исходные данные для расчета:

Дата оценки: « _ » ____ 20__ г.

Дата окончания разработки НХ – «__»_____ 2018 г.

Косвенные расходы – 50 тыс. руб.

Коэффициент внутренней прибыли разработчика (Квн.пр.) = 18% (на дату создания)

Коэффициент предпринимательской прибыли (К пр. пр.) = 20%

1. Затраты на создание НИР составили (в соответствии с калькуляцией)

Статьи затрат	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Материалы (тыс. руб.)	60	50	55
Спецоборудование (тыс. руб.)	50	50	50
Прочие расходы (тыс. руб.)	15	20	25
Основная зарплата (тыс. руб.)			
Отчисления на соц. нужды			
Накладные расходы (70* % к			
Себестоимость работ, выполненных собственными			
Затраты на оплату работ сторонних организаций	150	200	250
Полная себестоимость			
Квн.пр.			
Трудоёмкость (тыс. нормо-часов)	45	50	55
Стоимость 1 нормо-часа	5	6	7
Ссозд.НХ (руб.)			

2. Исходные данные для расчёта коэффициента износа – К изн.

Основные характеристики объекта техники (Р)	Ноу-хау (нх)	Аналог (ан)	Весовой коэффициент (j)
Мощность (кВт)	70	100	0,2
Производительность (кг/час)	70	120	0,5
Наработка на отказ (час)	400	900	0,3

Задача 12

Определение рыночной стоимости «ноу-хау» (затратный подход) по стоимости создания базовой (предыдущей) разработки (расчёт трудоёмкости)

Исходные данные для расчета:

Дата оценки: « _ » ____ 20__ г.

Косвенные расходы – 0

Коэффициент внутренней прибыли разработчика (Квн.пр.) = 10% (на дату создания)

Коэффициент предпринимательской прибыли (К пр. пр.) = 25%

Кизн. – 30%

1. Стоимость создания баз. НИР

Дата создания базовой НИР – « __ » _____ 2018 г.

Затраты на создание НИР составили (в соответствии с калькуляцией)

Статьи затрат	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Материалы (тыс. руб.)	0	0	0
Спецоборудование (тыс. руб.)	0	0	0
Прочие расходы (тыс. руб.)	0	0	0
Основная зарплата (тыс. руб.)	300	600	900
Отчисления на соц. нужды			
Накладные расходы (70% к Квн.пр.)			
Итого:			
Средняя зарплата (справочно)	5	5	5
Трудоёмкость (тыс. нормо-часов)			

2. Трудоёмкость новой разработки - Тнов.

Исходные данные для расчета новой трудоёмкости (Тнов):

Срок реализации	К _{реал}
От 3-х до 5-и лет	0,8

3.

	Разработка базовая	Ксл.х Кнов.	Разработка новая	Ксл.хКнов.
Ксл.	Сборная единица		Макет	
Кнов.	Новая конструкция		Принципиально новая конструкция	

Стоимость создания нов. НИР

Дата создания новой НИР - « __ » _____ 20__ г.

Затраты на создание новой НИР (ноу-хау)

Статьи затрат	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Материалы (тыс. руб.)	0	0	0

Спецоборудование (тыс. руб.)	0	0	0
Прочие расходы (тыс. руб.)	0	0	0
Основная зарплата (тыс. руб.)			
Отчисления на соц. нужды к осн.			
Амортизация основных фондов	30	40	50
Накладные расходы (70% к			
Итого себестоимость новой НИР			
Квн.пр.			
Итого: стоимость созд. новой НИР: (в тыс. руб.)			
Средняя зарплата (тыс. руб.)	8	9	10
Трудоемкость (ч/мес)-Т.нов			

3.4 Практические задания по определению стоимости машин, оборудования и транспортных средств

Оценка оборудования

1. Нормативный срок службы термопластавтомата 15 лет. На основании проведенной экспертизы было установлено, что остающийся срок его службы равен 3 годам. Определить физический износ термопластавтомата.

2. Нормативный срок службы персонального компьютера 4 года. Он был введен в эксплуатацию в декабре 2012 года. Вследствие неполной загрузки и соблюдения условий эксплуатации эффективный возраст компьютера на 30 % меньше хронологического. Определить физический износ компьютера в январе 2018 года.

3. Физический износ металлорежущего станка на дату оценки составил 45%. Нормативный срок службы 20 лет. определить эффективный возраст.

4. Определить физический износ гидравлического привода за 2017г., если известно, что прибыль, приносимая оборудованием в 2013г. (в год ввода его в эксплуатацию) составляла 580 тыс. руб., в 2014г.- 473 тыс. руб.; 2015г. – 470 тыс. руб.

5. Основными потребительскими свойствами прессы являются производительность и надежность. По экспертной оценке их весомости составляют $a_n = 0,6$ и $a_n = 0,4$ соответственно. Анализ работы прессы показал, что его фактическая производительность составляет 500 деталей в час, а номинальная - 600 деталей. Фактический показатель надежности - наработка на отказ составляет 300 час, номинальная наработка - 500 час. Определить физический износ прессы.

6. Определить восстановительную стоимость металлорежущего станка, массой 1,2 т. В качестве однородного объекта выбрано аналогичное оборудование, массой 1,05 т., цена 3850000 руб. Данная продукция имеет средний спрос на рынке.

7. Нормативный срок службы металлорежущего станка составляет 20 лет. Определить его физический износ исходя из данных, приведенных в табл.

Исходные данные для расчета износа

<i>Элементы</i>	<i>Фактический физический износ, %</i>	<i>Себестоимость, млн. руб</i>	<i>Срок службы, лет</i>
Станина и корпусные детали	10	45	20
Коробки скоростей и передач	60	10	10
Шпиндельная группа	30	10	5
Электрооборудование	20	5	5

8. Нужно определить восстановительную стоимость специального шкафа для хранения деталей в обеспыленной среде. Шкаф был изготовлен по индивидуальному заказу и аналогов на рынке оборудования не имеет. Габаритные размеры шкафа 600 x 600 x 1800 мм.

В качестве однородного объекта был выбран медицинский шкаф, размеры которого 500 x 400 x 2000 мм. Цена медицинского шкафа 25 000 руб. Оборудование высоколиквидное.

9. Автоматическая роторная линия состоит из конструктивно подобных близких по стоимости роторов, выполняющих различные операции, оцениваемая линия состоит из 6 роторов, время эксплуатации 14 лет, причём по истечении 12 лет в ней были полностью заменены 2 ротора. Нормативный срок службы линии 20 лет. Определить физический износ.

10. По истечении 3 лет эксплуатации пресс подвергся капитальному ремонту, в результате которого 40% его деталей и узлов были заменены на новые. Нормативный срок службы прессы 15 лет. Определить физический износ прессы.

11. Определить рыночную стоимость ёмкости для сжиженного газа – 400 м^3 . на рынке были подобраны аналоги: аналог 1 ёмкость – 350 м^3 , цена продажи 1100\$; аналог 2- 430 м^3 , 1500\$, аналог 3 - 450 м^3 – 1670\$.

12. Новая технология выпечки хлеба позволяет увеличить рентабельность мини-пекарни с 20% до 35% при себестоимости продукции 1200 тыс.руб. в год. Найти текущую стоимость новой технологии по методу избыточной прибыли при коэффициенте капитализации 20%.

13. Определить стоимость установки для производства хлебобулочных изделий, если: чистый годовой доход (D) от использования установки 5000 тыс. руб.; годовая ставка дисконта $r = 0,25$; коэффициент амортизации равен $\kappa_a = 0,26$.

14. Чистый годовой доход от эксплуатации производственной системы составил 12300 тыс. руб. Определить часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу. Годовой доход, относимый к земле, составил 1500 тыс. руб., относимый к зданиям и сооружениям 3800 тыс. руб.

15. Определить часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу, если стоимость оборудования 1580 тыс. руб., ставка дисконта 0,18, нормативный срок службы оборудования 20 лет.

16. Определить рыночную стоимость газово-распределительной установки мощностью 3мПа. На рынке были подобраны аналоги: аналог 1 мощностью – 3,5мПа, цена продажи 1100 тыс. руб.; аналог 2- 4 мПа, 1500 тыс. руб, аналог 3 -2,5мПа – 870 тыс. руб.

17. Нормативный срок службы автоматического пресса 25 лет. На основании проведенной экспертизы было установлено, что остающийся срок его службы равен 5 годам. Определить физический износ.

18. Определить восстановительную стоимость шлифовального станка, массой 350 кг. В качестве однородного объекта выбрано аналогичное оборудование, массой 450 кг., цена 85000 руб. Данная продукция имеет высокий спрос на рынке.

19. Новая технология возведения наружных стен позволяет увеличить рентабельность с 18% до 25% при себестоимости продукции 25000тыс. руб. в год. Найти текущую стоимость новой технологии по методу избыточной прибыли при коэффициенте капитализации 20%.

Оценка транспортных средств

1. Определить износ карьерного самосвала БелАЗ-7548А (грузоподъемность 72 т), возраст которого составляет 5 лет, принадлежащего юридическому лицу. Автомобиль эксплуатировался в условиях Крайнего Севера. Для самосвалов, работающих в районах Крайнего Севера, применяется повышающий коэффициент 1,2.

2. Определить рыночную стоимость $C_{ост}^{баз}$ автомобиля ВАЗ-2115, для которого получена следующая выборка цен: 245 600 руб., 248 750 руб., 245 000 руб., 244 100 руб., 244 900 руб., 245 600 руб., 245 100 руб., 246 000 руб., 245 400 руб., 243 200 руб.

3. Определить рыночную стоимость $C_{ост}^{баз}$ автомобиля AUDI, для которого получена следующая выборка цен: 620 000 руб., 623 000 руб., 712 500 руб., 700 500 руб., 750 000 руб., 712 000 руб., 698 000 руб., 598 000 руб., 689 300 руб., 710 000 руб.

4. Определить рыночную стоимость $C_{ост}^{баз}$ автомобиля ВАЗ Kalina II 1.6 MT (87 л.с.), если известно, что стоимость нового автомобиля составляет 350 000 руб., а физический износ объекта оценки равен 13%.

5. Требуется оценить новый легковой автомобиль AUDI с двигателем, имеющим рабочий объем 1500 см³, если известно, что стоимость нового легкового автомобиля AUDI с двигателем, имеющим рабочий объем 2000 см³, составляет 25 000 долл. США.

6. Требуется произвести оценку стоимости нового автомобильного крана с грузоподъемностью крана 15 т и грузоподъемностью шасси 8т. Известно, что стоимость нового автомобильного крана с грузоподъемностью крана 20т. и грузоподъемностью шасси 15т., составляет 1500 000 руб.

7. Требуется произвести оценку стоимости нового дорожного катка массой 10 т и шириной полосы 1,6 м. Известно, что стоимость нового дорожного катка массой 6 т и шириной полосы 1 м составляет 3600 тыс. руб.

8. Требуется оценить стоимость нового автомобиля ГАЗ-53А, снятого на дату оценки с производства. Для расчёта необходимо определить стоимость автомобиля ГАЗ-3307. Состояние объекта оценки условно пригодное.

9. Определить физический износ трактора МТЗ, если по результатам инструментального контроля определено, что эффективный возраст трактора равен 4500 мото-ч, а нормативный срок службы равен 10000 мото-ч.

10. Определить износ легкового автомобиля ВАЗ-21043, возраст которого составляет 10 лет, а фактический пробег с начала эксплуатации -83 тыс. км.

11. Определить износ грузового автомобиля ЗИЛ-431410, возраст которого составляет 9 лет, а фактический пробег с начала эксплуатации - 160 тыс. км.

12. Определить износ самосвала МАЗ-4952, возраст которого составляет 3 года, а фактический пробег с начала эксплуатации - 67 тыс. км.

13. Определить износ автобуса ПАЗ-3205, возраст которого составляет 4 года, а фактический пробег с начала эксплуатации - 125 тыс. км.

14. Определить износ легкового автомобиля AUDI 100, возраст которого составляет 10 лет, а фактический пробег с начала эксплуатации - 183 тыс. км.

15. Определить износ легкового автомобиля DAEWOO, возраст которого составляет 6 лет, а фактический пробег с начала эксплуатации - 76 тыс. км.

16. Определить износ автобуса MERCEDES Q305, возраст которого составляет 10 лет, а фактический пробег с начала эксплуатации - 958 тыс. км.

17. Определить износ санитарного автомобиля УАЗ-3962, возраст которого составляет 3 года, принадлежащего юридическому лицу. Необходимо учесть, что для

машин скорой помощи на шасси автомобилей УАЗ применяется повышающий коэффициент к норме амортизации 1,6.

18. Определить утилизационную стоимость легкового автомобиля. Установлено, что двигатель имеет рыночный ресурс и может быть реализован. Стоимость нового двигателя на дату оценки в месте оценки 36 200 руб., износ двигателя 60%. Дополнительно установленный кондиционер также имеет остаточный ресурс. Стоимость нового кондиционера на дату оценки в месте оценки 24 600 руб., износ 60%. Затраты на демонтаж и реализацию составляют 8000 руб. Общая стоимость металлолома — 2550 руб. Затраты на разборку, дефектовку и сдачу металлолома — 1200 руб.

4 Вопросы для контроля знаний

1. Дайте определение понятия «имущество». Перечислите виды имущественных ценностей на предприятии.
2. Специфические особенности объектов недвижимости
3. Особенности регистрации недвижимого имущества предприятия
4. Опишите метод балансовой оценки имущественного комплекса.
5. Дайте характеристику основных имущественных стратегий.
6. Как называется материально техническая база производства для осуществления бизнес-процесса.
7. Каково назначение операционных имущественных комплексов на предприятии.
8. Обоснуйте необходимость и актуальность оценки стоимости имущественного комплекса.
9. В чем заключается сущность государственной регистрации недвижимого имущества.
10. Чем вызвана необходимость разработка стратегии управления имуществом.
11. От чего зависит изменение налоговой нагрузки по налогу на прибыль и налогу на имущество.
12. Оцените перспективы оценки гудвилла в составе имущественного комплекса.
13. Укажите состав имущественных ценностей предприятий.
14. Выделите составные элементы стратегического подхода к управлению имуществом.
15. Объясните в чем разница между методом балансовой оценки целостного имущественного комплекса и методом оценки рыночной стоимости.
16. Укажите принципиальные отличия оценки и имущественного комплекса по восстановительной стоимости и стоимости замещения.
17. Каковы существенные особенности оценки имущественного комплекса методом предстоящего чистого денежного потока.
18. Основная цель управления имуществом.
19. Основные задачи управления имуществом предприятия.
20. Основные требования, предъявляемые к имущественным комплексам.
21. Финансовый инструмент ? лизинг, преимущества, недостатки
22. Расчёт лизинговых платежей
23. Методы начисления амортизации для бухгалтерского и налогового учета
24. Имущество предприятия как объект гражданских прав.
25. Доверительное управление, внешнее управление, отчуждение имущества, конфискация, реквизиция, секвестр.
26. Доходный подход к оценке имущества предприятия. Преимущества, недостатки.

27. Сравнительный подход к оценке имущества предприятия. Преимущества, недостатки.
28. Затратный подход к оценке имущества предприятия. Преимущества, недостатки.
29. Особенности оценки бизнеса
30. Особенности оценки машин, оборудования
31. Особенности оценки нематериальных активов предприятия
32. Приведите пример функций службы управления имуществом.
33. Политика управления запасами.
34. Политика управления дебиторской задолженностью.
35. Политика управления денежными средствами.
36. Политика управления использованием внеоборотных средств предприятия.
37. Сущность амортизационной политики предприятия.
38. Условия применения ускоренной амортизации и особый порядок начисления амортизации .
39. Составьте перечень функций управления имуществом.
40. Сравните оборотные и внеоборотные активы предприятия.

Список литературы

Основная литература:

1. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.А. Савельева. - Москва: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с. - В пер. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=374963#>

2. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : Прак-тикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=430471>

3. Ивашковская И. В. Моделирование стоимости компании. Стратегическая ответственность советов директоров [Электронный ресурс] : монография / И.В. Ивашковская. Москва : ИНФРА-М, 2018. 430 с. (Научная мысль). Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=929697>

4. Управление организацией [Электронный ресурс]: учебник / Поршнева А.Г., Азоев Г.Л., Баранчев В.П., Поршнева А.Г., Румянцев З.П.; Под ред. Саломатина Н.А. - 4-е изд., перераб. и доп. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 736 с. - (ВО: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-009693-3. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=550093>

5. Кашина Е. В. Проблемы эффективного управления стоимостью ресурсоемких предприятий [Электронный ресурс] / Е.В. Кашина, Л.А. Шалгинова. - Краснояр.: СФУ, 2015. - 136 с. - ISBN 978-5-7638-3214-3. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=550024#>.

6. Макарова В. А. Управление стоимостью промышленных предприятий [Электронный ресурс]: учебное пособие / В.А. Макарова, А.А. Крылов. - Москва: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 188 с. - (Высшее образование: Магистратура). - ISBN 978-5-16-006911-1. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=414521>.

7. Строева Е. В. Разработка управленческих решений [Текст] : учебно-практическое пособие / Е. В. Строева, Е. В. Лаврова. - Москва : ИНФРА-М, 2012. - 128 с. : ил. - (Высшее образование=серия основана в 1996 г). - Библиогр. : с. 126-127. - Прил. : с. 128. - ISBN 978-5-16-005222-9.

Дополнительная литература:

1. Стерлигова А. Н. Операционный (производственный) менеджмент [Электронный ресурс]: учебное пособие / А. Н. Стерлигова. - Москва : ИНФРА-М, 2014. - 187 с. - ISBN 978-5-16-003469-0. - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=427177>.

2. Туровец О. Г. Организация производства и управление предприятием [Электронный ресурс] : учебник / О. Г. Туровец. - Москва : ИНФРА-М, 2015. - 506 с. - Для студентов высших учебных заведений. - ISBN 978-5-16-004331-9. - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=472411>.

3. Казакова Н. А. Управленческий анализ: комплексный анализ и диагностика предпринимательской деятельности [Электронный ресурс]: учебник / Н.А. Казакова - 2 изд., доп. и перераб. - Москва: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 261с.- (Высш. обр.: Бака-лавр.). - ISBN 978-5-16-005758-3. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=354245>

4. Строева Е. В. Разработка управленческих решений [Электронный ресурс]: Учебное пособие / Е. В. Строева. - Москва: ООО 'Научно-издательский центр ИНФРА-М', 2014. - 128 с. - ISBN 978-5-16-005222-9. - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=420359>.

5. Лысенко Д. В. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности [Электронный ресурс] : учебник для вузов. - Москва : ИНФРА-М, 2013. - 320 с. - ISBN 978-5-16-003127-9. - Режим доступа: <http://znanium.com/go.php?id=407438>.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины

Информационно-правовая база данных "КонсультантПлюс" - <http://www.consultant.ru>

Правовой портал ГАРАНТ - www.garant.ru.

Электронная библиотека деловой литературы и документов ?Административно-управленческий портал? - <http://www.aup.ru/>

Приложение А - Параметры для расчета оценки стоимости наземных транспортных средств косвенным методом

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
Автомобили отечественного производства:		
легковые	0,70	X — мощность двигателя, л. с. 21 л. с. < X < 105 л. с.
грузовые бортовые	0,66	X — грузоподъемность, т 0,3 т < X < 15т
тягачи	0,87	X — нагрузка на седло, т 5,8 т < X < 17т
самосвалы	1,50	X — грузоподъемность, т 1,2т < X < 55т
специализированные автомобили	0,43	X — грузоподъемность, т 0,45т < X < 10т
специальные автомобили	0,62	X- грузоподъемность, т 7,5 т < X < 38 т
прицепы	1,40	X — грузоподъемность, т 0,2 т < X < 70т
автобусы	0,95	X — общее число мест 7 мест < X < 220мест
Легковые автомобили европейского производства	1,43	X — рабочий объем двигателя, см ³ 934 см ³ < X < 6750см ³
Легковые автомобили азиатского производства	0,93	X — рабочий объем двигателя, см ³ 756 см ³ < X < 4600 см ³
Легковые автомобили североамериканского производства	1,05	X — мощность двигателя, л. с. 44 л. с. < X < 455 л. с.
Грузовые автомобили европейского производства	0,63	X — грузоподъемность, т 0,25 т < X < 17,7т
Грузовые автомобили американского производства	0,88	X — грузоподъемность, т 0,25 т < X < 17,7т
Грузовые автомобили производства других зарубежных стран	0,52	X — грузоподъемность, т 0,25 т < X < 17,7т
Автобусы европейского производства	0,40	X — общее число мест 9 мест < X < 120 мест
Автобусы американского производства	0,67	X — общее число мест 9 мест < X < 50 мест
Автобусы азиатского производства	1,08	X- общее число мест 9 мест < X < 45 мест
Автобусы производства других зарубежных стран	0,60	X — общее число мест 9мест < X < 120мест
Автомобильные краны	1,59	X=1 + Гк + 0,24 *Гш, где Гк — грузоподъемность крана, т; Гш — грузоподъемность шасси, т 6,3 т < Гк 50 т; 6т < Гш 20т

Погрузчики фронтальные одноковшовые	1,53	$X = \Gamma_{\text{кп}} + 0,32 * V_{\text{п}}$, где $\Gamma_{\text{кп}}$ — грузоподъемность ковша, т; $V_{\text{п}}$ - объем ковша, м^3 $2,2\text{т} < \Gamma_{\text{кп}} < 8\text{т}$; $1,1 \text{ м}^3 < V_{\text{п}} < 4,2\text{м}^3$
Дорожные катки	0,89	$X = P_{\text{к}} + 0,61 * L_{\text{п}}$; где $P_{\text{к}}$ — масса катка, т; $L_{\text{п}}$ - ширина полосы, м $2 \text{ т} < P_{\text{к}} < 16 \text{ т}$; $0,875 \text{ м} < L_{\text{п}} < 2\text{м}$
Башенные краны	0,78	$X = \Gamma_{\text{бк}} + 0,05 * H$, где $\Gamma_{\text{бк}}$ — грузоподъемность крана, т; H — высота подъема, м $5 \text{ т} < \Gamma_{\text{бк}} < 25 \text{ т}$; $12 \text{ м} < H < 83 \text{ м}$
Экскаваторы одноковшовые	1,23	X — объем ковша, м^3 $0,3 \text{ м}^3 < X < 1,5 \text{ м}^3$

Приложение Б - Методическое руководство РД 37.009.015-98 Коэффициенты приведения цен по моделям транспортных средств, снятым с производства к моделям, выпускаемым промышленностью СНГ

Модель автомобиля	Коэффициент приведения
1	2
1. Автомобили легковые	
ЗАЗ -110206-16	1,00
ЗДЗ-968М	0,59
ВАЗ-21051	1,00
ВАЗ-2105	1,04
ВАЗ- 21011	0,96
ВЯЗ-2101	0,87
ВАЗ-2102	
ВАЗ-2103	1,00
ВАЗ-21013	0,88
ВАЗ-2104	1,05
ВАЗ- 21213	1,00
ВАЗ-2121	0,89
АЗЛК – 2141-01	1,00
АЗЛК -21412	0,90
АЗЛК-2140	0,72
АЗЛК-412	0,52
ГАЗ- 3110-311	1,00
ГАЗ 31029	0,80
ГАЗ-24-10	0,50
ГАЗ- 24-11	0,50
ГАЗ- 24-12	0,54
УАЗ- 31512	1,00
УАЗ-469Б	0,90
ГАЗ – 69	0,56
2. Автобусы	
РАФ-22038-02	1,00
РАФ- 22038-01	1,00
РАФ-2203	0,94
УАЗ-2206	1,00
УАЗ- 2206-01	0,83
УАЗ-452В	0,75
ПАЗ – 3205	1,00
ПАЗ-3201	0,40
ПАЗ-672	0,37
КАВЗ – 3976	1,00
КАВЗ-3271	0,54
КАВЗ – 3270	0,49
КАВЗ – 685	0,41
КАВЗ-685М	0,45
ЛАЗ-.695Н	1,00
ЛАЗ – 697	0,90
3. Автомобили грузовые	
3.1.Автомобили грузовые бортовые	
УАЗ-3303	1,00
УАЗ-452Д	0,82
ГАЗ-3307	1,00
ГАЗ-53-12	0,89
ГАЗ-53А	0,75
ГАЗ – 52-04	0,52
ГАЗ – 3309	1,00

ГАЗ-4301	0,84
ГАЗ-66-11	1,00
ГАЗ- 66-01	0,91
ГАЗ- 66-05	0,93
ЗиЛ- 433360	1,00
ЗиЛ- 431410	1,00
ЗиЛ-130	0,70
ЗиЛ-138	0,86
ЗиЛ-133ГЯ	1,85
ЗиЛ- 433420	1,00
ЗиЛ-131	0,40
ЗиЛ-131НА	0,36
ЗиЛ-157КД	0,26
Урал – 4320-10	1,00
Урал – 375ДМ	0,74
МАЗ – 53366	1,00
МАЗ – 53366	0,69
КрАЗ-65101	1,00
КрАЗ-250	0,89
КрАЗ-257	0,69
3.2. Автомобили – самосвалы	
ГАЗ-СА3-3507-01	1,00
ГАЗ-СА3 – 3502	1,00
ГАЗ-СА3 – 4509	1,05
ГАЗ-СА3 – 3503	0,62
ГАЗ-СА3 – 3511	0,92
ГАЗ-СА3 – 53Б	0,92
ММЗ – 45085	1,00
ММЗ -4502	0,88
ММЗ -4505	0,88
ММЗ -555	0,85
ММЗ -554М	0,96
ММЗ -5551	1,00
ММЗ -5549	0,82
БелАЗ -7540В	1,00
БелАЗ -7522	0,90
БелАЗ -540	0,76
БелАЗ -7549	1,00
БелАЗ -7509	0,90
БелАЗ -549	0,86
БелАЗ -75215	1,00
БелАЗ -75214	1,00
БелАЗ -75211	0,90
4. Прицепы и полуприцепы автомобильные	
СЗАП – 8357	1,00
СЗАП – 8355	0,97
ГКБ – 8352	0,97
ГКБ – 8350	0,92

**Приложение В -Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического
возраста (Тф) и фактического пробега с начала эксплуатации (Lф), для различных
видов наземных транспортных средств**

Вид наземного транспортного средства	Функция
Легковые автомобили отечественного производства	$0,07 * Tф + 0,0035 * Lф$
Грузовые бортовые автомобили отечественного производства	$0,1 * Tф + 0,003 * Lф$
Тягачи отечественного производства	$0,09 * Tф + 0,002 * Lф$
Самосвалы отечественного производства	$0,15 * Tф + 0,0025 * Lф$
Специализированные автомобили отечественного производства	$0,14 * Tф + 0,002 * Lф$
Автобусы отечественного производства	$0,16 * Tф + 0,001 * Lф$
Легковые автомобили европейского производства	$0,05 * Tф + 0,0025 * Lф$
Легковые автомобили американского производства	$0,055 * Tф + 0,003 * Lф$
Легковые автомобили азиатского производства (кроме произведенных Японии)	$0,065 * Tф + 0,0032 * Lф$
Легковые автомобили производства Японии	$0,045 * Tф + 0,002 * Lф$
Легковые автомобили производства Японии	$0,09 * Tф + 0,002 * Lф$
Грузовые автомобили зарубежного производства	$0,12 * Tф + 0,001 * Lф$
Автобусы зарубежного производства	

Опечатано в Издательско-полиграфическом центре
Набережночелнинского института
Казанского (Приволжского) федерального университета

Подписано в печать 28.04.2018г.
Формат 60x84/16. Печать ризографическая
Бумага офсетная. Гарнитура «Times New Roman»
Усл. п.л. 2,38 Уч.-изд. л. 2,38
Тираж 50 экз. Заказ № 985

423810, г. Набережные Челны, Новый город, проспект Мира, 68/19
Тел./факс (8552) 39-65-99 e-mail: ic-nchi-kpfu@mail.ru