

Оценка ликвидационной стоимости предприятия

Дробова П.С., Карпеня Е.А.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Краткая характеристика объекта

Здание неустановленного назначения расположено по улице А. К. Красина в г. Минске и ориентировано главным фасадом 1-15 к улице. Участок размещения здания имеет спокойный рельеф без значительных перепадов планировочных отметок вдоль наружных стен здания. Прилегающая к зданию территория благоустроена и озеленена, площадки и проезды имеют асфальтобетонное покрытие.

Объект представляет собой трехэтажное, односекционное здание, прямоугольное в плане, с подвалом и с плоской совмещенной кровлей. В конструктивном отношении обследуемое здание выполнено в рамно-связевом каркасе. Продольная и поперечная устойчивость здания обеспечивается дисками покрытия и перекрытия, связывающими между собой конструкции каркаса здания и кирпичные стены (в зоне лестничных клеток).

Габаритные размеры обследуемого здания в плане 74,55х24,28 м; максимальная высота здания – 15,67 м, высота этажей в свету – 3,98 м, высота подвального этажа в свету 5,95 м. Общая площадь – 6 011.35 м², полезная площадь – 4 900 м², площадь застройки – 1 431.9 м²

Понятие и виды ликвидационной стоимости предприятия

Ситуация банкротства и ликвидации предприятия является чрезвычайной. Вероятность позитивного решения проблемы неплатежей, которая обычно сопровождает данную ситуацию, зависит от ценности имущества, которым обладает данное предприятие. И не только проблемы неплатежей, но и решение вопросов, связанных с материальным благополучием работников предприятия, в определенной степени зависят от ценности имущества ликвидируемого предприятия [1].

Оценка ликвидационной стоимости предприятия (бизнеса) осуществляется в следующих случаях [2]:

- компания находится в состоянии банкротства или есть серь-

езные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием;

– стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Определение коэффициента вынужденности продажи

Переход от рыночной стоимости в текущем использовании объектов оценки к ликвидационной стоимости осуществляется путем умножения рыночной стоимости в текущем использовании на понижающий коэффициент, который определяет величину снижения стоимости объектов оценки вследствие нетипичных условий их реализации. Нетипичность условий реализации объектов оценки в общем случае обусловлена двумя факторами [3]:

– фактором ограниченности времени продажи. Важнейшим фактором, влияющим на различия в рыночной стоимости в текущем использовании и ликвидационной стоимостях, выступает срок экспозиции имущества. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции продаваемого имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная стоимость;

– фактором вынужденности продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

В этих условиях коэффициент, учитывающий скидку на срочность и вынужденность продажи, определяется следующим образом:

$$K = K_{\text{врем}} \cdot K_{\text{вын}} \quad (1)$$

где: $K_{\text{врем}}$ – коэффициент, учитывающий фактор ограниченности времени продажи;

$K_{\text{вын}}$ – коэффициент, учитывающий влияние фактора вынужденности продажи на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Расчет коэффициента, учитывающего фактор ограниченности времени продажи, проведен по формуле:

$$K_{\text{врем}} = \frac{1}{(1+i)^{\frac{(t_e-t)}{T}}}, \quad (2)$$

где: i – норма дисконтирования, %;

t_e – время экспозиции объектов (среднее время, в течение которого происходит реализация аналогичных по параметрам объектов);

t – заданное время продажи объектов;

T – период времени, к которому привязана норма дисконтирования.

Время экспозиции объектов, аналогичных объектам оценки по данным риэлтерских организации может составить 10 – 14 месяцев. Учитывая местоположение, площади и другие характеристики оцениваемого объекта, принято время экспозиции, равное 12 месяцам. Время срочной продажи не установлено.

Период времени, к которому привязана норма дисконтирования, составляет 12 месяцев (поскольку время экспозиции и заданное время продажи приняты в месяцах).

Таким образом, коэффициент, учитывающий фактор ограниченности времени продажи, составил 0,92 (расчёт произведен по формуле 2):

$$\frac{1}{(1+13,5\%)^{(12-4)/12}} = 0,92$$

Коэффициент, учитывающий влияние фактора вынужденности продажи, принят на основании понятия «эластичность спроса по цене». В случае, когда достоверные данные, позволяющие рассчитать эластичность спроса по цене, отсутствуют, предлагается использовать упрощенный порядок определения коэффициента, приведенный в таблице 1 [3].

Таблица 1 – Определение коэффициента вынужденности продажи

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента, учитывающего вынужденность продажи
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильно эластичный	1,00
	Значительная	Средне эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	Определение коэффициента эластичности не имеет смысла

Для объекта оценки было принято среднее количество покупателей и средняя степень специализации. Таким образом, коэффициент, учитывающий вынужденность продажи, для объектов оценки составил 0,76.

Таким образом, ликвидационный коэффициент составил:

$$\text{Кликв} = 0,92 \cdot 0,76 = 0,70$$

Определение оценки действующего предприятия может проводиться для оптимальных стратегических направлений развития предприятия с целью максимизации его стоимости в перспективе и эффективного управления этой стоимостью, что позволит собственникам в максимальной степени удовлетворить свои интересы.

Основными принципами оценки являются: принцип полезности или доходности, принцип замещения, ожидания или предвидения, принцип эффективного вклада, остаточной продуктивности, предельной производительности, соответствия требованиям рынка.

Список использованных источников

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. - 422с.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995. – 480 с.
3. ТКП 52.3.01-2015 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), незавершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества».

УДК 332.642

Правовая экспертиза объекта недвижимости

Казанович И.П., Карпеня Е.А.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Правовая экспертиза объекта недвижимости заключается в следующем: проверка правового статуса объекта; проверка соответствия стратегии управления градостроительным нормативам; проверка соответствия стратегии управления санитарно-гигиеническим и