



**ИНСТИТУТ ТРАНСПОРТНОЙ ТЕХНИКИ И СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ**

**КАФЕДРА "ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ НА ТРАНСПОРТЕ"**

**УЧЕБНАЯ ДИСЦИПЛИНА**

# **ОЦЕНКА БИЗНЕСА В ИННОВАЦИОННОЙ СФЕРЕ**

**ТЕМА 7 (1)**

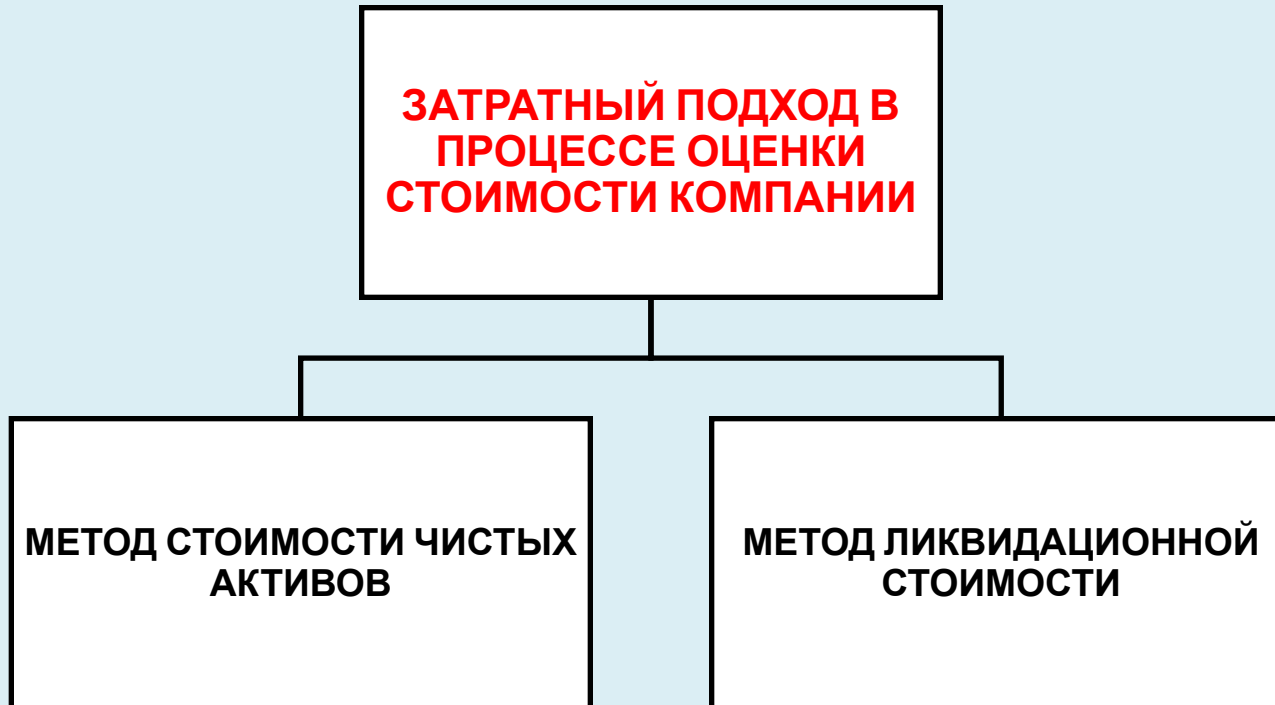
**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ  
СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)**



# ВОПРОСЫ:

1. МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ
  - ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)
  - ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)
  - СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)
  - ОЦЕНКА МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ
2. МЕТОД ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

# **МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ**



## МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ


ОСНОВАН НА АНАЛИЗЕ АКТИВОВ  
КОМПАНИИ

ДАЕТ ХОРОШИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ  
ПРИ ОЦЕНКЕ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ КОМПАНИИ,  
ОБЛАДАЮЩЕЙ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМИ  
МАТЕРИАЛЬНЫМИ И ФИНАНСОВЫМИ  
АКТИВАМИ


ПРИ ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА КОМПАНИИ В ПРОЦЕССЕ  
РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ  
(НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ, ДОЛГОСРОЧНЫЕ  
ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ, ЗДАНИЯ, МАШИНЫ,  
ОБОРУДОВАНИЕ) МОГУТ ОЦЕНИВАТЬСЯ  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ **ДОХОДНОГО** И  
**СРАВНИТЕЛЬНОГО** ПОДХОДА

## ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ ВСЕХ  
АКТИВОВ КОМПАНИИ**



**ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
ВЕЛИЧИНЫ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ  
КОМПАНИИ**



**РАСЧЕТ РАЗНИЦЫ  
МЕЖДУ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТЬЮ  
АКТИВОВ И  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

# **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)**

# МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

## ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ОСНОВЫВАЕТСЯ НА ИЗУЧЕНИИ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ИНВЕСТОРА В ПРИОБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА И ИСХОДИТ ИЗ ПРИНЦИПА ЗАМЕЩЕНИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ ВСЕХ  
АКТИВОВ КОМПАНИИ



ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
ВЕЛИЧИНЫ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ  
КОМПАНИИ



РАСЧЕТ РАЗНИЦЫ  
МЕЖДУ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТЬЮ  
АКТИВОВ И  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ  
АКТИВЫ

ЗДАНИЯ,  
СООРУЖЕНИЯ

ЗАПАСЫ

ПРОЧИЕ АКТИВЫ

ИНВЕТОР НЕ ЗАПЛАТИТ ЗА ИМУЩЕСТВО БОЛЬШУЮ СУММУ, ЧЕМ ТА, В КОТОРУЮ ОБОЙДЕТСЯ ПРИОБРЕТЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ИМУЩЕСТВА, АНАЛОГИЧНОГО ПО НАЗНАЧЕНИЮ И КАЧЕСТВУ В ОБОЗРИМЫЙ ПЕРИОД БЕЗ СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗДЕРЖЕК

ДОЛГОСРОЧНЫЕ  
ФИНАНСОВЫЕ  
ВЛОЖЕНИЯ

МАШИНЫ  
ОБОРУДОВАНИЯ

ДЕБИТОРСКАЯ  
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ



# ОЦЕНКА АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА



ПРИ ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В РАСЧЕТЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ АКТИВОВ ЗА ВЫЧЕТОМ ВСЕХ ФОРМ ИЗНОСА, ОБЕСЦЕНИВАНИЯ И УСТАРЕВАНИЯ АКТИВА



**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ  
ОПРЕДЕЛЯТЬСЯ  
НА ОСНОВАНИИ**

**УПВС**

**СБОРНИКИ УКРУПНЕННЫХ  
ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ  
СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ**

**ИЛ  
И**

**УПСС**

**СБОРНИКИ УКРУПНЕННЫХ  
ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТОИМОСТИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО СУБЪЕКТАМ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

# ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

## ЭТАПЫ РАСЧЕТА

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

**РЕЗУЛЬТАТ - УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ (НА 1 М<sup>3</sup>)  
СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ОБЪЕКТА В ЦЕНАХ 1969  
Г.**

УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ УМНОЖАЕТСЯ НА  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЗДАНИЯ

**РЕЗУЛЬТАТ - СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ЦЕНАХ 1969 Г.**

ПОЛУЧЕННАЯ СТОИМОСТЬ УМНОЖАЕТСЯ НА  
ИНДЕКС ПЕРЕХОДА ОТ ЦЕН 1969 Г. К ЦЕНАМ 1984 Г.

**РЕЗУЛЬТАТ - СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ЦЕНАХ 1984 Г.**

ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ  
ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕМА В ЦЕНАХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

## ОЦЕНКА ИЗНОСА

ФИЗИЧЕСКИЙ  
ИЗНОС

ФУНКЦИОНАЛЬН  
ЫЙ ИЗНОС

МОРАЛЬНЫЙ  
ИЗНОС

ПРОИЗВОДИТСЯ ПУТЕМ ПОДБОРА  
АНАЛОГИЧНОГО ЗДАНИЯ  
(СООРУЖЕНИЯ) ПО  
ДАНЫМ СБОРНИКОВ УКРУПНЕННЫХ  
ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ  
СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В  
ЦЕНАХ 1969 Г., С УЧЕТОМ  
РАСПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОЙ  
ОБЪЕКТА КЛИМАТИЧЕСКИЙ РАЙОН,  
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ПОЯС

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ВКЛЮЧАЮТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНУЮ  
СТОИМОСТЬ ВСЕХ  
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И  
СПЕЦИАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ,  
В ТОМ ЧИСЛЕ:

- САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ  
(ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ,  
ВЕНТИЛЯЦИЯ, ВОДОПРОВОД,  
КАНАЛИЗАЦИЯ И ИХ ВВОДЫ В ЗДАНИЕ,  
МУСОРОПРОВОД И ДРУГИЕ ВИДЫ  
БЛАГОУСТРОЙСТВА)
- ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ И СЛАБОТОЧНЫХ  
УСТРОЙСТВ (ОСВЕЩЕНИЕ, ЛИФТ,  
РАДИО, ТЕЛЕФОН, ТЕЛЕВИДЕНИЕ)
- УСТРОЙСТВ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

ПРИ ОТСУТСТВИИ ДАННЫХ РАБОТ  
ОЦЕНЩИК ОСУЩЕСТВЛЯЕТ  
КОРРЕКТИРОВКУ НА РАСХОЖДЕНИЕ

# ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

## ЭТАПЫ РАСЧЕТА

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

**РЕЗУЛЬТАТ - УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ (НА 1 М<sup>3</sup>)  
СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ОБЪЕКТА В ЦЕНАХ 1969**

Г.

УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ УМНОЖАЕТСЯ НА  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЗДАНИЯ

**РЕЗУЛЬТАТ - СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ЦЕНАХ 1969 Г.**

ПОЛУЧЕННАЯ СТОИМОСТЬ УМНОЖАЕТСЯ НА  
ИНДЕКС ПЕРЕХОДА ОТ ЦЕН 1969 Г. К ЦЕНАМ 1984 Г.

**РЕЗУЛЬТАТ - СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ЦЕНАХ 1984 Г.**

ПЕРЕСЧЕТ СТОИМОСТИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЯ  
(СООРУЖЕНИЯ) В ЦЕНЫ 1984 Г. В  
СООТВЕТСТВИИ С  
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ГОССТРОЯ СССР  
№ 94 ОТ 11.05.83 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ  
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-  
МОНТАЖНЫХ РАБОТ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА  
СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ В  
ЦЕНЫ 1984 ГОДА»

ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ  
ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕМА В ЦЕНАХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

## ОЦЕНКА ИЗНОСА

ФИЗИЧЕСКИЙ  
ИЗНОС

ФУНКЦИОНАЛЬН  
ЫЙ ИЗНОС

МОРАЛЬНЫЙ  
ИЗНОС

# ОЦЕНКА АКТИВОВ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

## ЭТАПЫ РАСЧЕТА

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

**РЕЗУЛЬТАТ - УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ (НА 1 М<sup>3</sup>)  
СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ОБЪЕКТА В ЦЕНАХ 1969**

Г.

УДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ УМНОЖАЕТСЯ НА  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЗДАНИЯ

**РЕЗУЛЬТАТ - СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ЦЕНАХ 1969 Г.**

ПОЛУЧЕННАЯ СТОИМОСТЬ УМНОЖАЕТСЯ НА  
ИНДЕКС ПЕРЕХОДА ОТ ЦЕН 1969 Г. К ЦЕНАМ 1984 Г.

**РЕЗУЛЬТАТ - СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ЦЕНАХ 1984 Г.**

ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ  
ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕМА В ЦЕНАХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

## ОЦЕНКА ИЗНОСА

ФИЗИЧЕСКИЙ  
ИЗНОС

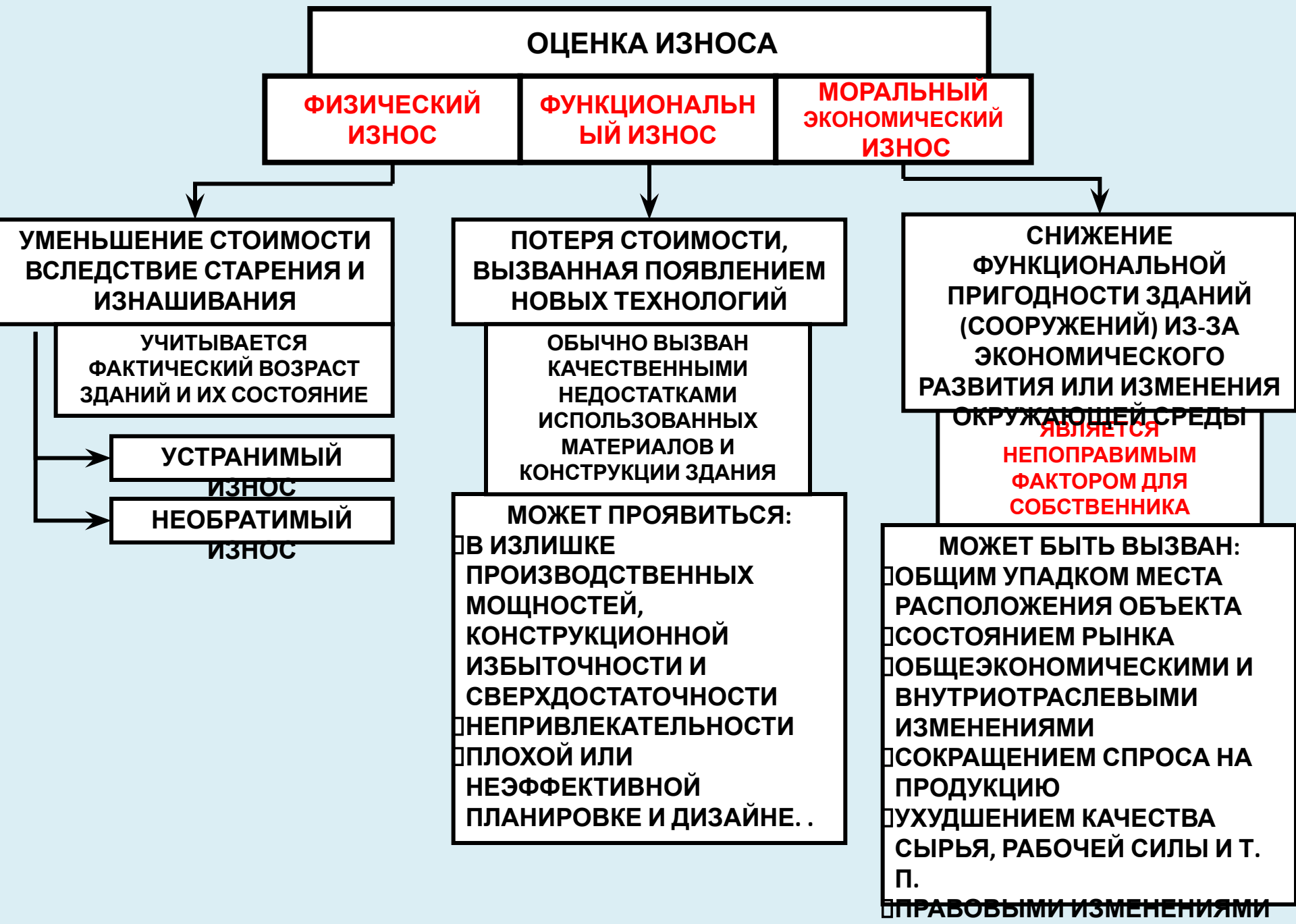
ФУНКЦИОНАЛЬН  
ЫЙ ИЗНОС

МОРАЛЬНЫЙ  
ИЗНОС

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦЕНАХ  
1984 Г. УМНОЖАЕТСЯ НА ИНДЕКС  
УДОРОЖАНИЯ:

ДАННЫЕ «ЦЕНТРА ПО  
ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ В  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ» ОБЛАСТИ, В  
КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН  
ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ  
РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ  
ИНДЕКСОВ ЦЕН ПО ОБЛАСТИ  
ИНДЕКСЫ УДОРОЖАНИЯ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ДЛЯ  
ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

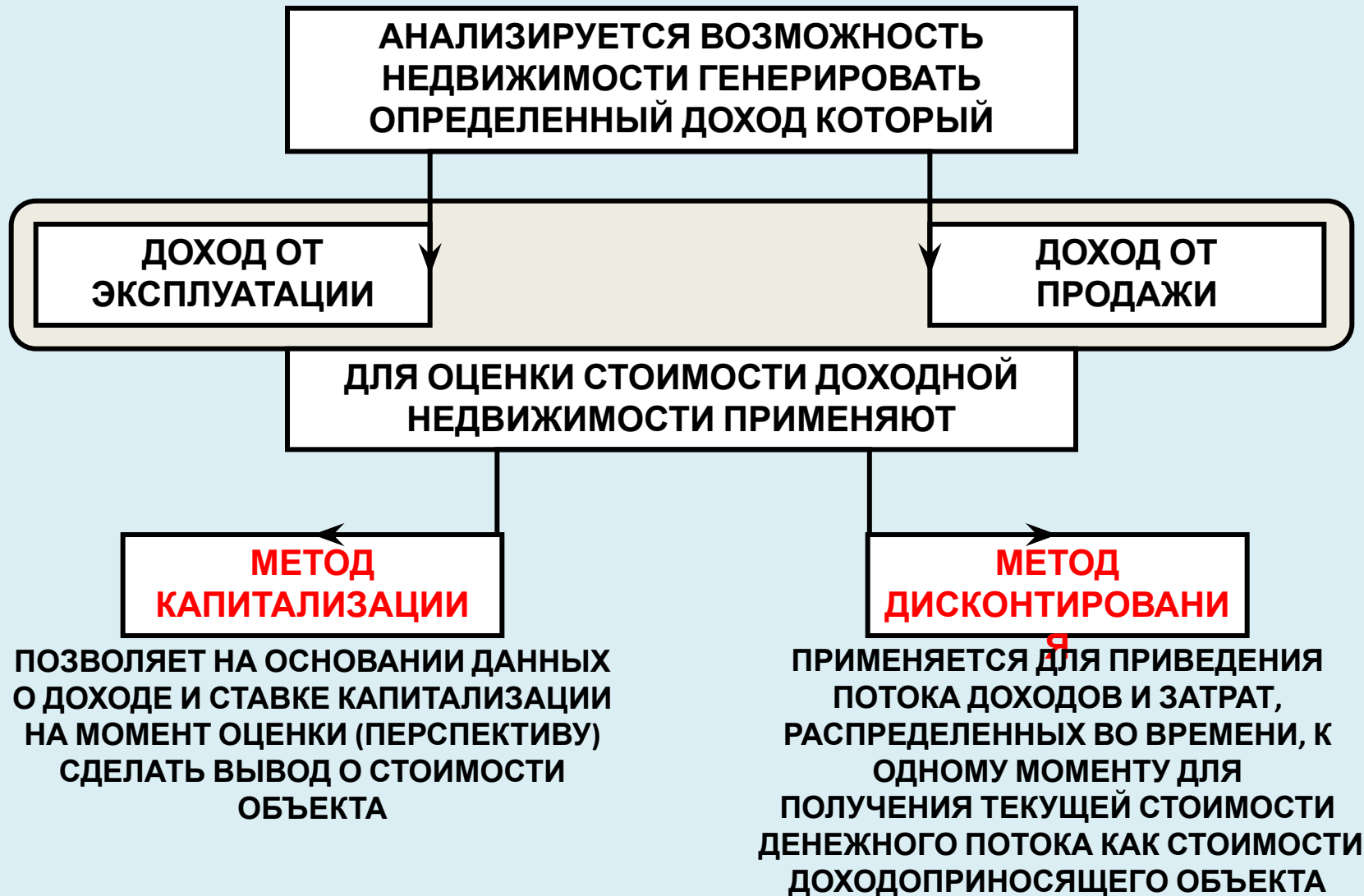
# ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

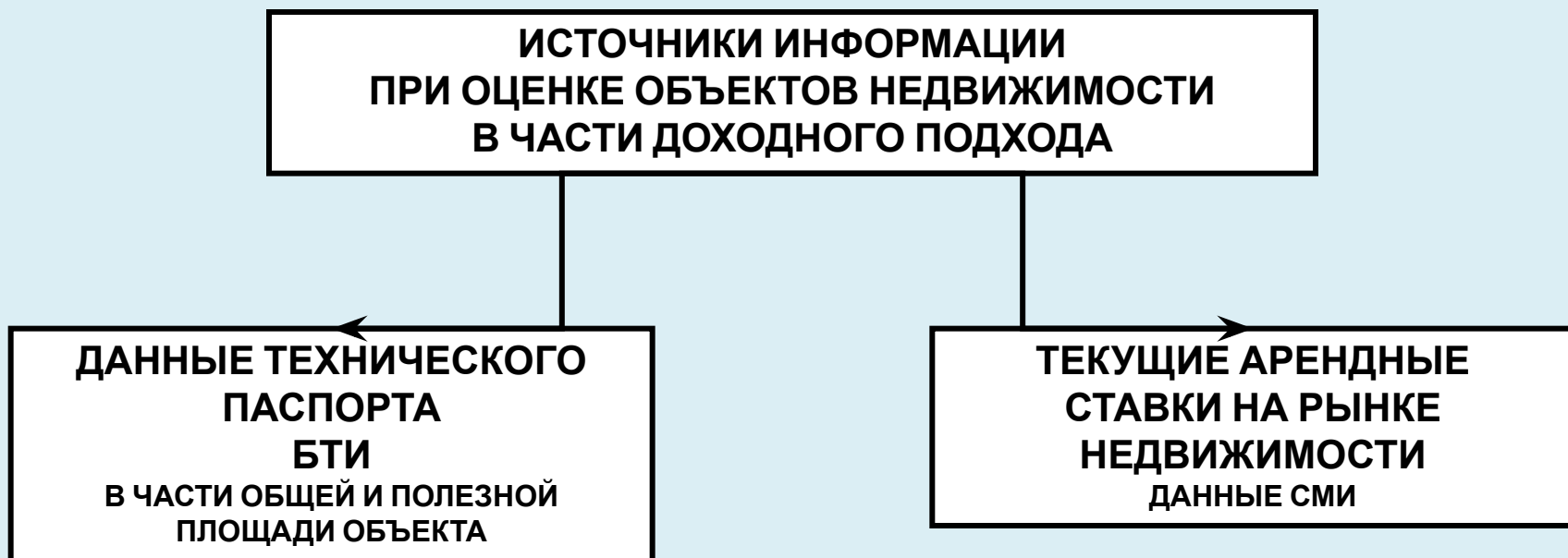


# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)



# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)





# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

## МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ

СБОР ИНФОРМАЦИИ

ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО  
ДОХОДА

ОЦЕНКА ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОТЕРЬ ОТ  
НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА И  
ФИКСАЦИЯ ВЕЛИЧИНЫ  
ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

РАЗНИЦА МЕЖДУ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ВАЛОВЫМ  
ДОХОДОМ И ИЗДЕРЖКАМИ, СВЯЗАННЫМИ С  
ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ ОБЪЕКТА

ОЦЕНКА ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО  
ДОХОДА

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ

ПОЛУЧЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ  
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
ДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА  
НА КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

## МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИ

СБОР ИНФОРМАЦИИ

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОГНОЗА БУДУЩИХ  
ДОХОДОВ ЗА ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ПЕРИОД  
ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

СОСТАВЛЕНИЕ ПРОГНОЗА БУДУЩИХ  
РАСХОДОВ ЗА ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ  
ПЕРИОД ВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОМ  
НЕДВИЖИМОСТИ

РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ  
ПЕРЕПРОДАЖИ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ  
ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТА,  
ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В РАСЧЕТАХ

ПОЛУЧЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ  
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
СУММИРОВАНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ  
БУДУЩИХ ЧИСТЫХ ДОХОДОВ (ДОХОДЫ ПОСЛЕ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ, СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ НА  
ВЕЛИЧИНУ ТЕКУЩИХ РАСХОДОВ) И ТЕКУЩЕЙ  
СТОИМОСТИ ПЕРЕПРОДАЖИ ОБЪЕКТА

# **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)**

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ИСХОДЯ ИЗ АНАЛИЗА  
ИМЕВШИХ МЕСТО СДЕЛОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ АНАЛОГИЧНЫХ  
ОБЪЕКТОВ

ПОДРОБНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ  
СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ  
ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ  
ОБЪЕКТ С ЦЕЛЮ ПОЛУЧЕНИЯ  
ДОСТОВЕРНОЙ ИНФОРМАЦИИ

ОБЪЕКТОВ

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ, ПО КОТОРЫМ ИМЕЕТСЯ  
**ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
ПО СДЕЛКАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

СБОР И ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ  
ПО ОБЪЕКТАМ АНАЛОГАМ

АНАЛИЗ СОБРАННОЙ  
ИНФОРМАЦИИ  
КАЖДЫЙ ОБЪЕКТ – АНАЛОГ  
СРАВНИВАЕТСЯ С  
ОЦЕНИВАЕМЫМ

ДЛЯ ДОХОДНЫХ ОБЪЕКТОВ  
**ДИАПАЗОН ВЕРОЯТНОЙ СТОИМОСТИ**

ВЫБОР ЕДИНИЦ  
СРАВНЕНИЯ

**ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ  
ПРИ ВЫБОРЕ  
СОПОСТАВИМЫХ  
ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

КОРРЕКТИРОВКА ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ЭЛЕМЕНТАМ  
СРАВНЕНИЯ С ЦЕЛЮ КОРРЕКТИРОВКИ ПРОДАЖНЫХ ЦЕН  
ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ НА ОТЛИЧИЯ ОТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ  
НА НЕДВИЖИМОСТЬ

УСЛОВИЯ  
ФИНАНСИРОВАНИЯ  
УСЛОВИЯ И ВРЕМЯ  
ПРОДАЖИ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

ФИЗИЧЕСКИЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ

СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН  
ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ  
ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО  
ПОДХОДА

# **ОЦЕНКА МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

# ОЦЕНКА МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ В  
ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ  
И МОТИВОВ**

**ПРИ ОЦЕНКЕ МАШИН И  
ОБОРУДОВАНИЯ В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ  
ПОРЯДКЕ**

□ ИНФЛЯЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ  
□ ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГОВОМ И  
ТАМОЖЕННОМ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

ОТДЕЛЬНО ВЗЯТАЯ МАШИНА  
(ЕДИНИЦА ОБОРУДОВАНИЯ)  
**ОЦЕНКА «РОССЫПЬЮ»**

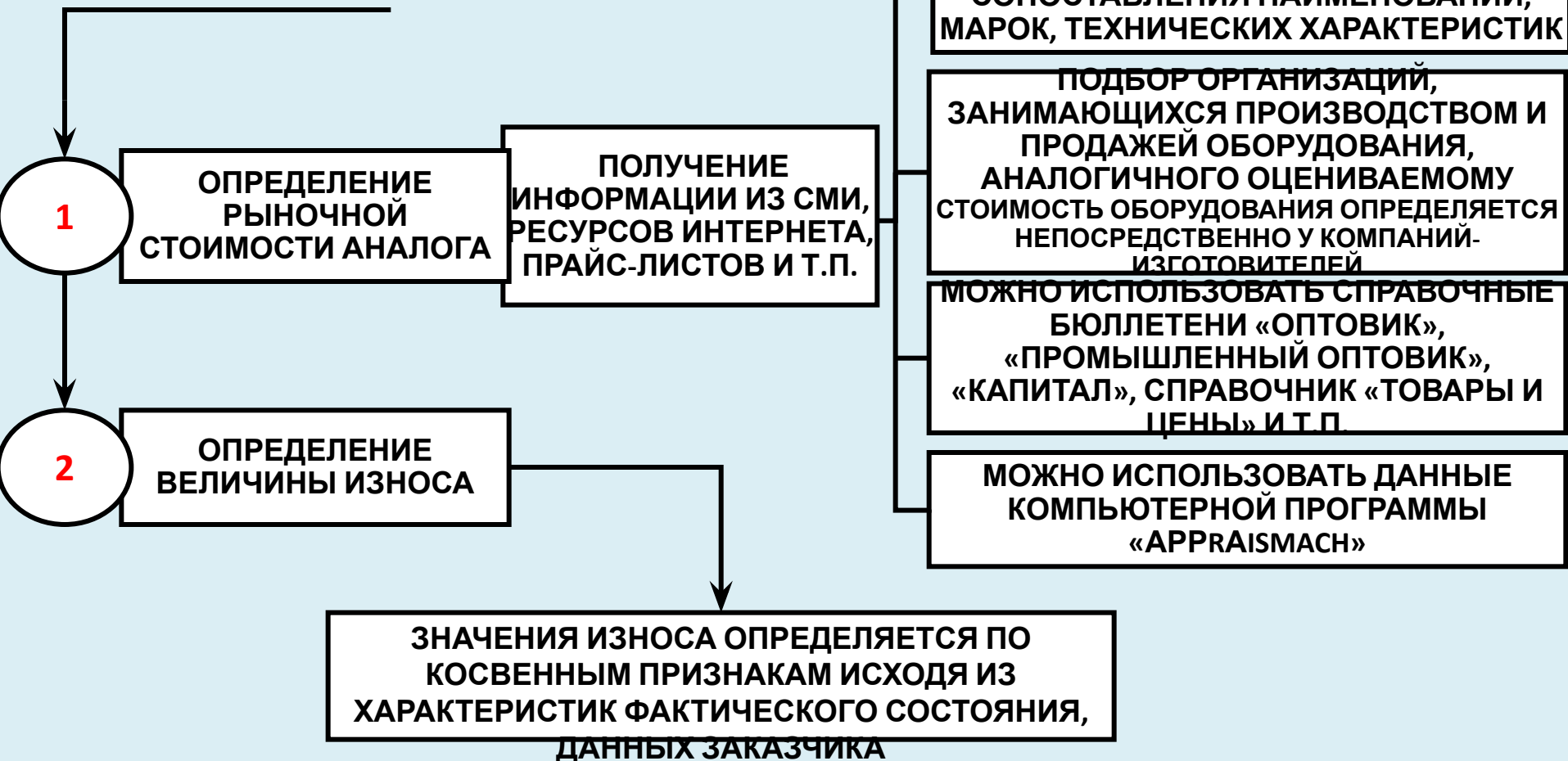
МНОЖЕСТВО УСЛОВНО НЕЗАВИСИМЫХ ДРУГ ОТ ДРУГА  
ЕДИНИЦ МАШИН (ОБОРУДОВАНИЯ) С УЧЕТОМ  
ИМЕЮЩИХСЯ  
ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ СВЯЗЕЙ

МЕЖДУ ОТДЕЛЬНЫМИ  
ЭЛЕМЕНТАМИ КОМПЛЕКСА

МЕЖДУ ОТДЕЛЬНЫМИ ЭЛЕМЕНТАМИ  
КОМПЛЕКСА И ОКРУЖАЮЩЕЙ ИХ  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ  
**СИСТЕМНАЯ ОЦЕНКА**  
ОЦЕНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ СИСТЕМ

ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ  
ОБОРУДОВАНИЯ,  
КАК ПРАВИЛО,  
ИСПОЛЬЗУЕТСЯ  
«ОЦЕНКА ПОТОКОМ»  
КАЖДЫЙ ЭЛЕМЕНТ  
РАССМАТРИВАЕМОГО  
ИМУЩЕСТВА ОЦЕНИВАЕТСЯ  
САМОСТОЯТЕЛЬНО И  
НЕЗАВИСИМО ОТ ДРУГИХ

НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ИСПОЛЬЗУЕТСЯ  
**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**





# ОЦЕНКА МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

ИЗНОС ДЛЯ ОСНОВНЫХ МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ, ТРАНСПОРТА И ИНВЕНТАРЯ  
ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КОСВЕННЫМ МЕТОДОМ

<b>ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС, %</b>	<b>ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ</b>	<b>ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ</b>
0-5	НОВОЕ	НОВОЕ, УСТАНОВЛЕННОЕ, НО ЕЩЕ НЕ ЭКСПЛУАТИРОВАВШЕЕСЯ ОБОРУДОВАНИЕ, В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ
10-15	ОЧЕНЬ ХОРОШЕЕ	БЫВШЕЕ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЕ, ПОЛНОСТЬЮ ОТРЕМОНТИРОВАННОЕ ИЛИ РЕКОНСТРУИРОВАННОЕ, В ОТЛИЧНОМ СОСТОЯНИИ
20-35	ХОРОШЕЕ	БЫВШЕЕ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЕ, ПОЛНОСТЬЮ ОТРЕМОНТИРОВАННОЕ ИЛИ РЕКОНСТРУИРОВАННОЕ, В ХОРОШЕМ СОСТОЯНИИ
40-60	УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬН ОЕ	БЫВШЕЕ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЕ, ТРЕБУЮЩЕЕ НЕКОТОРОГО РЕМОНТА ИЛИ ЗАМЕНЫ ОТДЕЛЬНЫХ МЕЛКИХ ЧАСТЕЙ
65-80	УСЛОВНО ПРИГОДНОЕ	БЫВШЕЕ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЕ В СОСТОЯНИИ, ПРИГОДНОМ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ, НО ТРЕБУЮЩЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО РЕМОНТА ИЛИ ЗАМЕНЫ ГЛАВНЫХ ЧАСТЕЙ
85-90	НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛ ЬНОЕ	БЫВШЕЕ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЕ, ТРЕБУЮЩЕЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (ЗАМЕНА РАБОЧИХ ОРГАНОВ ОСНОВНОГО АГРЕГАТА)

# МЕТОД ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

# МЕТОД ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

АНАЛИЗИРУЮТСЯ СТАТИСТИЧЕСКИЕ И  
БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

НА ОСНОВАНИИ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА  
ДЕЛАЕТСЯ ЭКСПЕРТНЫЙ ВЫВОД О  
ДОСТАТОЧНОСТИ СРЕДСТВ НА ПОКРЫТИЕ  
ЗАДОЛЖЕННОСТИ

ФОРМИРУЕТСЯ ОЦЕНИВАЕМАЯ МАССА  
ИМУЩЕСТВА

ФОРМИРУЕТСЯ СУММА ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
КОМПАНИИ

РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК  
ЛИКВИДАЦИИ

РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК  
ЛИКВИДАЦИИ

ИСПОЛЬЗУЮТСЯ:

- БУХГАЛТЕРСКИЕ ОТЧЕТЫ НА КОНЕЦ КАЖДОГО КВАРТАЛА
- СТАТИСТИЧЕСКИЕ ОТЧЕТЫ
- ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ЛИКВИДАЦИОННЫЙ БАЛАНС
- ИНВЕНТАРНЫЕ КАРТОЧКИ

РАССМАТРИВАЮТСЯ ГРУППЫ АКТИВОВ:

- ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ - БОЛЕЕ ЛИКВИДНЫ
- НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ - МЕНЕЕ ЛИКВИДНЫ

ПРОДАЖА РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ АКТИВОВ КОМПАНИИ (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ, ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЗАПАСОВ) ТРЕБУЕТ РАЗЛИЧНЫХ ВРЕМЕННЫХ ПЕРИОДОВ ИСХОДЯ ИЗ СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ И ТРЕБУЕМОГО УРОВНЯ ЭКСПОЗИЦИИ НА

РЫНКЕ

# МЕТОД ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

АНАЛИЗИРУЮТСЯ СТАТИСТИЧЕСКИЕ И БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

НА ОСНОВАНИИ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА ДЕЛАЕТСЯ ЭКСПЕРТНЫЙ ВЫВОД О ДОСТАТОЧНОСТИ СРЕДСТВ НА ПОКРЫТИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

ФОРМИРУЕТСЯ ОЦЕНИВАЕМАЯ МАССА ИМУЩЕСТВА

ФОРМИРУЕТСЯ СУММА ЗАДОЛЖЕННОСТИ КОМПАНИИ

РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК ЛИКВИДАЦИИ

РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК ЛИКВИДАЦИИ

ОБОСНОВЫВАЮТСЯ РАЗМЕРЫ ЗАТРАТ

ОЦЕНИВАЕТСЯ РЕАЛИЗУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ С УЧЕТОМ ПЛАНИРУЕМОГО СРОКА РЕАЛИЗАЦИИ

ВЫДЕЛЯЮТСЯ:

1. ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЛИКВИДАЦИЕЙ
  - КОМИССИОННЫЕ ОЦЕНОЧНЫМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ФИРМАМ
  - НАЛОГИ И СБОРЫ, КОТОРЫЕ ПЛАТЯТСЯ ПРИ ПРОДАЖЕ
2. ЗАТРАТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ВЛАДЕНИЕМ АКТИВОВ ДО ИХ РЕАЛИЗАЦИИ
  - РАСХОДЫ НА ОХРАНУ ОБЪЕКТОВ
  - УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ РАБОТЫ КОМПАНИИ ДО ЗАВЕРШЕНИЯ ЕЕ ЛИКВИДАЦИИ И Т.П.

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА, ПОДЛЕЖАЩЕГО РЕАЛИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ С ПОМОЩЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВСЕХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

**В ПРАКТИКЕ НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ПОДХОДОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЯВЛЯЕТСЯ**

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ МОЖЕТ УСТАНОВЛИВАТЬСЯ ДЛЯ КАЖДОГО ВИДА ОЦЕНИВАЕМОГО АКТИВА ИНДИВИДУАЛЬНО С УЧЕТОМ ЛИКВИДНОСТИ (ЗНАЧИТЕЛЬНЫ СКИДКИ НА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ) И РИСКА ВОЗМОЖНОЙ «НЕПРОДАЖИ»

# МЕТОД ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

АНАЛИЗИРУЮТСЯ СТАТИСТИЧЕСКИЕ И  
БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

НА ОСНОВАНИИ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА  
ДЕЛАЕТСЯ ЭКСПЕРТНЫЙ ВЫВОД О  
ДОСТАТОЧНОСТИ СРЕДСТВ НА ПОКРЫТИЕ  
ЗАДОЛЖЕННОСТИ

ФОРМИРУЕТСЯ ОЦЕНИВАЕМАЯ МАССА  
ИМУЩЕСТВА

ФОРМИРУЕТСЯ СУММА ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
КОМПАНИИ

РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК  
ЛИКВИДАЦИИ

РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК  
ЛИКВИДАЦИИ

ОБОСНОВЫВАЮТСЯ РАЗМЕРЫ ЗАТРАТ

ОЦЕНИВАЕТСЯ РЕАЛИЗУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ С  
УЧЕТОМ ПЛАНИРУЕМОГО СРОКА РЕАЛИЗАЦИИ

СТРОИТСЯ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА

ПОГАШАЕТСЯ НАКОПЛЕННАЯ СУММА ТЕКУЩЕЙ  
ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА ПЕРИОД ЛИКВИДАЦИИ И  
ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ ВЫПЛАТЫ ПО  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ

ОЦЕНИВАЕТСЯ ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ,  
ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ДОЛЮ СОБСТВЕННИКОВ  
(АКЦИОНЕРОВ)

ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СОВОКУПНАЯ  
ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ТЕКУЩИХ,  
МАТЕРИАЛЬНЫХ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ  
АКТИВОВ

ТРЕБОВАНИЯ КРЕДИТОРОВ  
УДОВЛЕТВОРЯЮТСЯ В ПОРЯДКЕ  
ОЧЕРЕДНОСТИ  
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА КАЖДОЙ  
СЛЕДУЮЩЕЙ ОЧЕРЕДИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ  
ПОСЛЕ ПОЛНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ  
ИМУЩЕСТВА ПРЕДЫДУЩЕЙ ОЧЕРЕДИ