



Дисциплина: «Стоимостной анализ»
для специальности 1-27 02 01 «Транспортная логистика»,
направление 01 «Транспортная логистика (автомобильный транспорт)»



РАЗДЕЛ 2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОЛОЖЕНИЯ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

**Тема 2.5. Базовые понятия и положения Затратного
подхода (Затратного метода оценки).**

Составители: доц. **Шабека** Владимир Леонидович (e-mail: uladzimir@inbox.ru), ст. пр. **Якубовская** Татьяна Леонидовна (tanya.yakub@tut.by)

Тема 2.3. Базовые понятия и положения Доходного подхода (Доходного метода оценки).

Абстракт:

Процедура, алгоритм его реализации и ключевая формула.

Жизненный цикл ОО. Обоснование фактического режима эксплуатации, фактического (календарного или эффективного) возраста и выбор нормативного или экономического срока службы.

Обоснование целесообразности варианта Реверсия, выбор соответствующего Предмета/ов оценки.

Понятие о первоначальной стоимости (стоимость восстановления и стоимость замещения), техники её расчёта и источники её определения. Понятие о затратах воспроизводства и замещения.

Формы ремонтных воздействий на техническое состояние ОО в процессе его жизненного цикла: текущий, капитальный ремонты, реставрация, модернизация. Аварийный ремонт- устранимый износ. Режимы накопления износа: нормальный и мгновенный/аварийный.

Понятие о накопленном износе (далее НИ), его составляющих (далее СИ): физическом, функциональном, внешнем износах и внешнем удорожании. Способы и техники расчёта, источники определения накопленного износа и его составляющих.

Абсолютные и относительные единицы измерения износа и порядок их расчёта, правила, последовательность учёта результатов расчёта износа в абсолютном и относительном выражении.

Понятие о внешнем удорожании, способы определения.

МРС затратного МО при оценке стоимости (их суть и ключевые формулы): 1) сравнительной единицы, 2) построения, 3) накопления активов, 4) скорректированной балансовой стоимости, 4) ликвидационной стоимости и 5) их комбинации.

Тема 2.3. Базовые понятия и положения Затратного подхода (Затратного метода оценки).

Затратный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на принципе замещения и:

сравнении цены (стоимости) объекта-аналога и одного (нескольких) основного (ых) количественного (ых) показателя (ей) объекта оценки и объекта-аналога, или стоимости восстановления либо стоимости замещения за минусом накопленного износа, или переоцененной (первоначальной) стоимости за минусом накопленной амортизации; выделении стоимости земельного участка и его недвижимых улучшений, включая имущественные права на них, или сравнении цены (стоимости) объекта-аналога и одного (нескольких) основного (ых) количественного (ых) показателя (ей) объекта оценки и объекта-аналога;

определении разницы между суммой активов и обязательств по балансу с учетом их корректировок в соответствии с законодательством;

При реализации затратного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

сравнительной единицы;
построения;
накопления активов; [1].

Тема 2.3. Базовые понятия и положения Затратного подхода (Затратного метода оценки).

скорректированной балансовой стоимости;
ликвидационной стоимости;
чистых активов;
другие.

В затратном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

Методы расчета стоимости, процедура оценки в затратном методе оценки принимаются в соответствии с ТНПА об оценке стоимости объектов гражданских прав.

Определение стоимости объектов гражданских прав может основываться на комбинации сравнительного, доходного и затратного методов оценки, например: метод распределения, метод выделения и др. [1].

Источники и литература:

1. СТБ 52.0.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
2. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 13 октября 2006 г. № 615 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, Доступно 2022.06.29: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> - Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь
3. СТБ 52.0.02-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
4. СТБ 52.3.01-2017 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества.