

УДК 334.012.32(075.4)  
ББК 65.9(2Рос)09я7  
О-93

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Авторы:**

**Асаул Анатолий Николаевич** — профессор кафедры «Экономика предпринимательства и инноваций» Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, профессор, доктор экономических наук, заслуженный деятель науки РФ;

**Старинский Владислав Николаевич** — профессор кафедры «Производственный менеджмент и инновации» Санкт-Петербургского государственного экономического университета, профессор, доктор экономических наук;

**Асаул Максим Анатольевич** — профессор кафедры «Экономика автомобильного транспорта» Московского автомобильно-дорожного государственного технического университета, доцент, доктор экономических наук;

**Грахов Валерий Павлович** — заведующий кафедрой «Промышленное и гражданское строительство» Ижевского государственного технического университета имени М. Т. Калашникова, профессор, доктор экономических наук.

**Рецензенты:**

**Краюхин Г. А.** — деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор (Санкт-Петербургский государственный экономический университет);

**Румянцев А. А.** — заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор (Институт проблем региональной экономики РАН).

*Под редакцией* заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора **А. Н. Асаула**.

**Асаул А. Н.**

О-93 Оценка организации (предприятия, бизнеса) : учебник / под ред. А. Н. Асаула. — Москва : Проспект, 2016. — 384 с.

ISBN 978-5-392-19650-0

Учебник подготовлен в соответствии с программой обучения по дисциплине ДС.1.5. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по специализации 060821 «Оценка собственности».

Изложены теоретические, методические и практические основы оценки собственности. Содержание учебника соответствует структурным и понятийным требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования третьего поколения.

Представлены понятийно-терминологический аппарат, используемый в процессе определения стоимости объектов оценки, и основные методические положения оценочной деятельности; даны практические рекомендации по формированию информационно-аналитической базы оценки стоимости объектов; рассмотрены методы оценки стоимости организации, бизнеса и предприятия как имущественного комплекса с позиций затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Предназначен для студентов, обучающихся по направлениям подготовки 222000 «Инноватика» (квалификация (степень) «Бакалавр»); 080100 «Экономика» (квалификация (степень) «Бакалавр»); 38.03.02 «Менеджмент» (уровень бакалавриата); 27.04.05 «Инноватика» (уровень магистратуры); 38.04.01 «Экономика» (уровень магистратуры); 38.04.02 «Менеджмент» (уровень магистратуры), а также для аспирантов, преподавателей экономических вузов и факультетов и предпринимателей различных сфер деятельности.

УДК 334.012.32(075.4)  
ББК 65.9(2Рос)09я7

*Учебное издание*

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»  
[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение  
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 16.06.2009 г.

Подписано в печать 07.10.2015. Формат 60×90 1/16.  
Печать цифровая. Печ. л. 24,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»  
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© А. Н. Асаул, В. Н. Старинский,  
М. А. Асаул, В. П. Грахов, 2015  
© АНО «Институт проблем  
экономического возрождения», 2015  
© ООО «Проспект», 2015

ISBN 978-5-392-19650-0

## ОГЛАВЛЕНИЕ

**Введение**.....3

### РАЗДЕЛ I Методологический инструментарий и информационно-аналитическая база оценки производственной организации

**Глава 1. Понятийно-терминологический аппарат, используемый при оценке стоимости производственной организации** ..... 11

- 1.1. Символы и обозначения, используемые в формулах расчета стоимости производственной организации..... 12
- 1.2. Оценочные термины, используемые при определении стоимости объектов собственности ..... 15
- 1.3. Объекты оценки (предприятие, организация, бизнес) ..... 36
- 1.4. Определение стоимости организации (предприятия)..... 42

**Глава 2. Методический инструментарий оценки производственной организации** ..... 50

- 2.1. Нормативно-правовое обеспечение оценочной деятельности..... 50
- 2.2. Оценочные подходы к оценке объектов собственности ..... 58
- 2.3. Оценочные принципы ..... 60
- 2.4. Технологии оценки ..... 73

**Глава 3. Информационно-аналитическая база оценки производственной организации** ..... 77

- 3.1. Структура информации, используемой в процессе оценки..... 77
- 3.2. Бухгалтерская отчетность, используемая оценщиками ..... 80
- 3.3. Финансовый анализ..... 86
- 3.4. Применение анализа финансово-хозяйственной деятельности в расчетах стоимости организации..... 95

**Глава 4. Определение стоимости производственной организации** ..... 99

- 4.1. Виды стоимости производственной организации..... 99
- 4.2. Расчет стоимости производственной организации путем использования результатов оценки будущих денежных потоков ..... 109
- 4.3. Определение стоимости организации после реструктуризации или объединения..... 111
- 4.4. Вычисление стоимости организации на основе анализа результатов работы управленческого персонала (менеджмента)..... 116

**Практикум**..... 119

- Задания (рефераты) ..... 119

Упражнения (тестовые вопросы) .....	119
Контрольные вопросы.....	134

## РАЗДЕЛ II

### Оценка производственной организации (предприятия, бизнеса)

<b>Глава 5. Определение рыночной стоимости активов производственной организации (затратный подход).....</b>	<b>136</b>
5.1. Расчет стоимости производственной территории и построек, принадлежащих оцениваемой организации .....	136
5.2. Расчет износа производственных зданий и технических устройств.....	141
5.3. Определение стоимости технических устройств, эксплуатируемых в производственном процессе .....	149
5.4. Определение стоимости нематериальных активов, финансовых вложений и прочих внеоборотных активов .....	153
<b>Глава 6. Расчет стоимости оборотных активов и обязательств производственной организации.....</b>	<b>164</b>
6.1. Расчет стоимости организации методом ликвидационной стоимости .....	164
6.2. Определение рыночной стоимости акций.....	165
6.3. Определение текущей стоимости обязательств организации .....	176
6.4. Практика применения метода чистых активов для определения стоимости производственной организации .....	191
<b>Глава 7. Определение стоимости производственной организации методами сравнительного подхода .....</b>	<b>203</b>
7.1. Применение сравнительного подхода при расчете стоимости производственной организации (предприятия, бизнеса).....	203
7.2. Определение стоимости производственной организации на основе метода компании-аналога (метода рынка капитала).....	212
7.3. Расчет стоимости производственной организации (предприятия, бизнеса) на основе ценовых мультипликаторов .....	216
7.4. Практика применения методов сравнительного подхода для определения стоимости производственной организации (предприятия, бизнеса) .....	221
<b>Глава 8. Расчет стоимости производственной организации (бизнеса) методами доходного подхода .....</b>	<b>230</b>
8.1. Применение доходного подхода для определения стоимости производственной организации (бизнеса) .....	230
8.2. Расчет стоимости производственной организации (предприятия, бизнеса) методом капитализации денежных потоков.....	244
8.3. Расчет стоимости производственной организации (предприятия, бизнеса) методом дисконтирования денежных потоков.....	254
8.4. Практика применения методов доходного подхода при расчете стоимости производственной организации (предприятия, бизнеса) .....	266

<b>Глава 9. Определение стоимости организации (предприятия, бизнеса) на основе экспресс-оценки</b> .....	289
9.1. Методы расчета стоимости крупных организаций на основе экспресс-оценок производственных объектов .....	289
9.2. Методы определения стоимости малых предприятий .....	292
9.3. Практика определения стоимости малых предприятий .....	296
9.4. Оценка организации (предприятия, бизнеса) на основе экспресс-моделей .....	298
<b>Практикум</b> .....	302
Задания (рефераты) .....	302
Разработайте алгоритм .....	302
Определите стоимость .....	303
Упражнения (тестовые вопросы) .....	304
Контрольные вопросы .....	318
<b>РАЗДЕЛ III</b>	
<b>Оформление и экспертиза результатов оценки производственной организации (предприятия, бизнеса)</b>	
<b>Глава 10. Отчет об оценке производственной организации (предприятия, бизнеса)</b> .....	321
10.1. Требования к отчету .....	321
10.2. Структура и содержание основных разделов отчета .....	323
10.3. Рекомендации по подготовке отчета об оценке производственной организации .....	329
10.4. Типичные недостатки отчетов об оценке производственной организации .....	334
<b>Глава 11. Экспертиза отчетов об оценке производственной организации (предприятия, бизнеса)</b> .....	337
11.1. Виды экспертиз на подтверждение итоговой величины стоимости производственной организации .....	337
11.2. Порядок проведения обязательной экспертизы отчетов .....	339
11.3. Заключение по экспертизе отчета об оценке .....	341
11.4. Практика составления экспертного заключения (пример) .....	345
Выводы .....	348
<b>Практикум</b> .....	355
Задания (рефераты) .....	355
Упражнения (тестовые вопросы) .....	355
Контрольные вопросы .....	364
<b>Заключение</b> .....	366
<b>Рекомендуемая литература</b> .....	371
<b>Приложение. Таблицы шести функций сложного процента</b> .....	372