

## ОЦЕНКА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

*Н.Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков  
Г.Н. Игнаткович, действительный член Белорусского общества оценщиков*

*В настоящее время в литературе по оценке отсутствует стройная система определений стоимостей, связанных с ускоренной продажей. Цель настоящей статьи — заполнить этот пробел, уточнить понятие ликвидационной стоимости и ее составляющих, дать рекомендации по расчету.*

### Введение

При оценке любого вида имущества очень важно определить для каких целей необходимо проведение оценки, а следовательно – какую стоимость [1] (рыночную, восстановительную, ликвидационную или иную) необходимо определять эксперту-оценщику. В настоящее время чаще всего заказчика интересует рыночная стоимость [2]. Методика ее расчета широко известна (для оборудования, см., напр., [3]). Определение других видов стоимости на практике встречается гораздо реже. В частности, оценщики достаточно редко выполняют заказы по определению ликвидационной стоимости.

Обзор литературы показал, что теме ликвидационной стоимости и, тем более, методике ее определения уделяется крайне мало внимания. Совершенствование теоретической и методологической базы крайне важно и с учетом того, что в условиях переходной экономики процедуры антикризисного управления предприятиями, их санации, банкротства и, наконец, ликвидации, более востребованы. В этих случаях в качестве основания оценки, включающего в себя, в частности, цель оценки и связанный с целью вид определяемой стоимости, часто выступает именно ликвидационная стоимость.

Основными целями оценки в случаях определения ликвидационной стоимости являются:

- продажа активов, в том числе избыточных, в течение ограниченного периода;
- банкротство;
- ликвидация предприятия.

К случаю продажи в течение ограниченного времени относится и ликвидация залогового обеспечения банковского кредита [4].

### Определения понятий

В связи с тем, что понятие ликвидационной стоимости тесно связана с понятием рыночной стоимости приводим одно из стандартных определений последней.

Рыночная стоимость – это величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом на открытом конкурентном рынке после адекватного изучения. При этом предполагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- оплата производится в денежной форме и не сопровождается дополнительными условиями.

При определении ликвидационной стоимости необходимо учесть, что в этом случае (1) срок выставления (экспозиции) объекта на открытом рынке ограничен, меньше типичного. В то же время возможна ситуация, что (2) реализуемый объект не может быть использован по своему назначению. Наконец, возможно, что (3) ни объект целиком, ни отдельные его составляющие не могут быть использованы по назначению. Исходя из этого, ликвидационная стоимость должна быть подразделена на три подвида.

*Стоимость при вынужденной продаже* – это величина, равная денежной сумме, которая может быть получена от продажи имущества в сроки, недостаточные для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

*Утилизационная стоимость* – это величина, равная денежной сумме, которая может быть получена от продажи имущества или его материальных составляющих по окончании срока его службы и невозможности дальнейшего использования по назначению.

*Стоимость лома* – это величина, равная денежной сумме, которая может быть получена от продажи имущества как совокупности содержащихся в нем материалов.

Исходя из этих определений можно предложить следующий алгоритм определения ликвидационной стоимости. Для нахождения ликвидационной стоимости определяется стоимость при вынужденной продаже, в случае невозможности – утилизационная стоимость, и, наконец, в случае невозможности определения утилизационной стоимости в качестве ликвидационной выступает стоимость лома.

### Методология расчета

В настоящее время существующие (эмпирические) методы определения ликвидационной стоимости опираются на интуицию конкретного специалиста оценщика. А отсутствие математического обоснования значительно снижает доверие к результатам оценок.

На основании всего вышеописанного можно заключить, что ликвидационную стоимость можно определить по формуле:

$$Сл = Ср \cdot K, \quad (1)$$

где *Сл* – ликвидационная стоимость;

*Ср* – рыночная стоимость;

*K* – коэффициент ликвидности, указывающий на возможность продажи объекта за ограниченный срок выставления его на рынке.

Таким образом, при определении ликвидационной стоимости сначала определяется рыночная стоимость, а затем на ее основании с учетом коэффициента ликвидности определяется искомая ликвидационная стоимость.

Коэффициент ликвидности при оценке разного рода имущества может колебаться от 5 % до 100 %. При этом предполагается, что не существует объекта, который невозможно продать (ликвидировать) по достаточно низкой стоимости. Нижняя граница в 5 % обуславливается практической точностью экспертной оценки. При  $K = 100\%$  ликвидационная стоимость равна рыночной.

Подходя к вопросу с другой стороны, можно сказать, что ликвидационная стоимость отличается от рыночной на разность между величинами цен предложения и спроса определенного имущества. То есть, при предложении к продаже некоторого имущества на условиях, удовлетворяющих вышеприведенному определению рыночной стоимости, существует спрос на это имущество, но по другой (более низкой) стоимости, которая не удовлетворяет определению рыночной стоимости главным образом из-за невыполнения условий достаточного времени экспозиции и наилучшего удовлетворения собственных интересов. В этой формулировке ликвидационная стоимость может быть отождествлена с ценой спроса с «поставкой» в краткий срок.

Следовательно, при определении ликвидационной стоимости коэффициент ликвидности оцениваемого имущества может быть определен из формулы:

$$K = 100\% - \Delta, \quad (2)$$

где  $\Delta$  – относительная разница между величинами цен предложения и спроса по определенному виду имущества.

Ясно, что подобные рассуждения возможны лишь для достаточно развитых рынков объектов, подобных оцениваемому. В Беларуси подобными рынками, в частности, являются: по недвижимости – вторичный рынок квартир, по оборудованию – рынок офисной техники. Проведенные исследования показывают, что разница между спросом и предложением на вторичном рынке квартир составляет 5–15 %, а для разных видов офисной техники эта разница лежит в диапазоне от 0 до 50 %,

Таким образом, при наличии статистических данных понятие ликвидационной стоимости приобретает некоторое математическое выражение, что повышает общую достоверность оценки и доверие к ее результатам со стороны заказчика и третьих лиц.

---

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н. Ю., Трифонов Ю. Н. Какую стоимость определяет оценщик?/ Все для бухгалтера.— 2000.— № 5.— С. 72.

2. International Valuation Standards 2000. – L.: IVSC, 2000. P.36.
3. Трифонов Н. Ю., Игнаткович Г. Н. Оценка технологического оборудования/ Белорусский экономический журнал.— 2000.— № 3.— С. 118.
4. Trifonov N., Krivolapov V. In: 7th European Real Estate Society Conference. Programme & Book of Abstracts. Bordeaux, 2000.— P. 59.

## **НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УЧЕТА ЗАТРАТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН И МЕХАНИЗМОВ В СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**

*И. Н. Тарловская, канд. экон. наук, доцент БГЭУ*

Специфика строительного производства обуславливает необходимость применения различных форм производственных взаимоотношений между управлениями механизации и строительными управлениями при выполнении механизированных работ: выполнение работ собственными силами управления механизации в порядке субподряда, предоставление машин в эксплуатацию строительным управлениям в порядке оказания услуг и предоставления машин в аренду. Содержание первой формы взаимоотношений заключается в получении от генподрядчика (заказчика) проектно-сметной документации на производство механизированных работ, согласовании с генподрядчиком (заказчиком) проекта производства работ на данном объекте, учете и сдаче комплекса выполненных работ генподрядчику (заказчику).

Содержание второй формы взаимоотношений заключается в том, что управления механизации обязаны: предоставлять строительным управлениям технически исправные машины с машинистами соответствующей квалификации, производить техническое обслуживание и все виды ремонта машин, обеспечивать работу машин горючими и смазочными материалами, осуществлять перебазировку машин с одного объекта на другой и т.д.

Таким образом, различие функций, осуществляемых управлением механизации при выполнении строительно-монтажных работ собственными силами и предоставлении машин в порядке оказания услуг, заключаются главным образом в том, что в первом случае управление механизации само организует и выполняет заданный комплекс строительно-монтажных работ, отвечает за сроки и качество их выполнения. Во втором случае управление механизации только предоставляет машины строительному управлению и практически никак не может повлиять на ускорение темпов строительства, улучшение использования машин на объектах и на качество строительной продукции.

В соответствии с изложенным содержанием этих форм производственных взаимоотношений, расчеты между управлениями механизации и строительными управлениями имеют свои специфические особенности, которые заключаются в следующем. Расчеты за выполненные управлением механизации в порядке субподряда строительно-монтажные работы производятся обычным способом, установленным для субподрядных организаций. Расчеты за эксплуатацию машин, предоставленных управлением механизации строительному управлению в порядке оказания услуг, производятся в большинстве случаев за количество отработанных машино-часов по планово-расчетным ценам за один машино-час эксплуатации машин.

Третьей формой взаимоотношений между строительными управлениями и управлениями механизации является предоставление строительных машин в аренду. При этом управления механизации выполняют только капитальный ремонт машин. Все остальные обязанности по технической эксплуатации машин возлагаются на арендатора — строительное управление. Оплата за арендованные машины производится по установленным ценам за каждые сутки пребывания машины в аренде.

Таким образом, каждой форме производственных взаимоотношений соответствует определенный порядок расчетов. Споры, возникающие при заключении и исполнении договоров между управлениями механизации и строительными управлениями, разрешаются арбитражем в установленном порядке.

Одной из особенностей бухгалтерского учета в строительстве является отнесение на накладные расходы налогов в бюджет и отчислений в фонд социального страхования, начисленных на заработную плату рабочих, занятых эксплуатацией машин и механизмов, а также дополнительной заработной платы этих рабочих, резерва на оплату отпусков (если он создается по решению коллектива). Для более точного отнесения затрат по эксплуатации строительных машин и механизмов, а также одновременно, для сокращения излишнего