



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Основные положения

СТО РОО 20-01-96

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 11 сентября 1996 года, протокол № 16, г. Москва.
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте использован текст Международного стандарта оценки “Общие понятия и принципы оценки”, подготовленные Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Asse^te Valuation Standards Committee).
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 01 сентября 1995г. (свидетельство о регистрации N 3054).
5. Информация о стандарте направлена в Федеральный фонд стандартов Госстандарта Российской Федерации.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления Российского общества оценщиков.

Содержание

1. Введение
2. Понятия земли и собственности
3. Понятия недвижимости, собственности и имущества (активов)
4. Цена, себестоимость (затраты, издержки), рынок и стоимость
5. Рыночная стоимость
6. Наиболее эффективное использование
7. Полезность
8. Другие важные понятия
9. Резюме

1. Введение

- 1.1 Опыт международного профессионального общения в рамках Международного комитета по стандартам оценки имущества продемонстрировал, что, за немногими исключениями, в мире существует принципиальное согласие в отношении фундаментальных понятий, лежащих в основе оценки как научной дисциплины. Особенности местного законодательства и экономической ситуации могут время от времени налагать специфические (иногда ограничительного характера) требования в прикладных аспектах, но основы методов и процедур оценки в разных странах мира по сути ничем друг от друга не отличаются.
- 1.2 Эти фундаментальные понятия лежат в основе стандартов РОО, однако Общество придерживается позиции, согласно которой является нецелесообразным формулировать фундаментальные определения и принципы в тексте каждого Стандарта. Вместо этого настоящий раздел играет роль дополнения к каждому Стандарту и является обзором основных понятий, имеющих особое значение для понимания оценки как сферы профессиональной деятельности и для применения Стандартов на практике.

2. Понятия земли и собственности

- 2.1 Земля является неотъемлемой частью нашей жизни и нашего существования. Благодаря своей исключительной важности она всегда находится под пристальным вниманием юристов, географов, социологов, экономистов. От того, каким образом рассматривает землю и варианты ее использования каждая из этих дисциплин, во многом зависят судьбы народов всего мира.
- 2.2 Оценка стоимости земельного участка как вакантного (неиспользованного) или участка с улучшениями (обработка земли и сооружения) является экономическим понятием. Земельный участок, вакантный или с улучшениями, также называется недвижимостью. Стоимость создается полезностью объекта недвижимости — его способностью удовлетворять нужды и потребности людей. Стоимость любого объекта недвижимости определяется его уникальностью, долговечностью, постоянством местоположения, относительной ограниченностью предложения на рынке недвижимости, а также специфической полезностью конкретного земельного участка.
- 2.3 Собственность является юридической концепцией. Собственность представляет собой совокупность частных прав владения. Для того, чтобы различать недвижимость, материальное понятие, и право владения, юридический термин, право владения объектом недвижимости называют правом собственности на недвижимость.

Юридический термин для физических объектов, не являющихся недвижимостью, — движимое имущество, а право владения им называют правом собственности на движимое имущество. Слово «собственность», употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимому имуществу или их комбинации (см. ниже Раздел 3).
- 2.4 **Оценщики** — специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (см. ниже Раздел 3.5). Как профессионалы, оценщики должны удовле-

творять жестким требования в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно следовать высоким моральным принципам (этическим нормам) и профессиональным эталонам (стандартам).

- 2.5 Колебания цен с течением времени являются результатом действия экономических и социальных сил — как общих, так специфических. Общие силы могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Действие отдельных специфических сил, например, технологические изменения, может привести к сдвигам в соотношении спроса и предложения, что может повлечь за собой значительные изменения цен.
- 2.6 К оценке применимы многие хорошо известные принципы. Среди них — принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и другие. Общим для всех этих вспомогательных принципов является их явное или неявное влияние на степень полезности и продуктивность рассматриваемого объекта собственности. Следовательно, можно утверждать, что полезность объекта недвижимости выражает суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

3. Понятия недвижимости, собственности и имущества (активов)

- 3.1 Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различения недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.
- 3.2 Понятие права собственности на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.
- 3.3 Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Эти объекты не связаны с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.
- 3.4 В терминологии бухгалтерского учета активы представляют собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения активами как таковое является нематериальным понятием. Однако сами активы могут быть как материальными, так и нематериальными.

3.5 В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, на которые ссылается СТО РОО 20-04-96, активы различаются на материальные, нематериальные и инвестиционные. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

- а. Текущие активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, — например, счета дебиторов, товарно-материальные запасы, краткосрочные инвестиции, банковская и кассовая наличность. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемая в качестве основных активов в соответствии с данным ниже определением, может также быть отнесена к текущим активам. В качестве примера можно привести земельные участки или объекты недвижимости, находящиеся в товарно-материальном запасе и предназначенные на продажу.
- б. Основные активы. Это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:
 - 1) Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв и другие виды активов.
 - 2) Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные расходы, патенты, фирменные знаки и другие аналогичные активы.

3.6 Терминология бухгалтерского учета не во всем совпадает с терминологией, используемой оценщиками. Если следовать классификации параграфа 3.5, оценщики преимущественно имеют дело с основными активами. В техническом плане оценивается владение имуществом (активами), или право владения, а не сами активы, материальные или нематериальные. Этот термин подчеркивает различие между экономической концепцией оценки имущества, объективно основанной на способности этого имущества быть проданным и купленным на свободном рынке, и некой субъективной концепцией, предполагающей в качестве основы определения стоимости некоторые внутренние качества объекта, либо другую базу, отличную от рыночной стоимости. Тем не менее, в СТО РОО 20-03-96 отмечается, что объективный рыночный подход имеет специальные приложения в случаях ограниченной или нерыночной оценки собственности.

3.7 Термины обесценение, износ и амортизация используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений оценщики, применяя методы стоимости воспроизводства и замещения могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов в контексте ретроспективной (исторической) стоимости, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений.

Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа расчета амортизации, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка.

- 3.8 Учитывая, что юридический термин собственность, относящийся к объекту недвижимости, в то же время широко используется в качестве общего обозначения недвижимого и/или движимого имущества, в настоящих стандартах это понятие используется в широком смысле. В этом контексте под ним может пониматься как сам физический объект, так и право владения им. Принимая это соглашение, мы можем отличить собственность в общем контексте процесса оценки, от собственности, понимаемой как активы в смысле определений и соглашений бухгалтерского учета.

4. Цена, себестоимость (затраты, расходы), рынок и стоимость

- 4.1 Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода недопониманиям и недоразумениям, в особенности когда речь идет о международном сообществе. Эта проблема становится особенно актуальной в случаях, когда слова языка, имеющие широкий, обыденный смысл, также используются для обозначения специфических понятий в некоторой дисциплине. Именно с такой ситуацией мы сталкиваемся при употреблении в оценке имущества терминов цена, себестоимость, рынок, стоимость.
- 4.2 Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.
- 4.3 Себестоимость (затраты, расходы) является ценой, заплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. По завершении процесса создания или акта купли-продажи, себестоимость (затраты, расходы) становится историческим фактом.

Цена, заплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на приобретение.

- 4.4 Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма (иногда рынком называют также и место, где совершаются эти операции). Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей.

Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкрет-

ных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным (локальным), национальным или международным.

- 4.5 Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.
- 4.6 Существует много типов стоимости и соответствующих им определений (см., например, СТО РОО 20-03-96). Некоторые из них являются стандартными типами стоимости, широко применяемыми в процедурах оценки имущества. Другие же используются в специальных, строго оговоренных случаях. Для понимания и практического применения методов оценки крайне важным является ясно раскрыть используемый тип и определение стоимости, а также обратить внимание на то, чтобы выбранный тип стоимости соответствовал контексту конкретной задачи, стоящей перед оценщиком. В зависимости от выбранного определения стоимость оцениваемого имущества может оказаться различной.
- 4.7 Профессиональные оценщики избегают употреблять не специфицированный термин «стоимость», применяя его в сочетании с определяющим прилагательным — конкретизирующим, какая именно стоимость имеется в виду. Рыночная стоимость (market value, или в некоторых странах open market value), наиболее распространенный в оценке имущества тип стоимости, является предметом обсуждения СТО РОО 20-0296. Ввиду того, что традиционный здравый смысл подсказывает понятие стоимости трактовать именно как рыночную стоимость (если не оговорено обратное), особенно важно, чтобы в каждом таком случае термин рыночная стоимость был ясно и точно определен.
- 4.8 Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.
- 4.9 Рыночная стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности именно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса. Для конкретного предприятия полезность его активов может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или отдельно взятой отрасли. Следовательно, необходимо, чтобы оценка активов и бухгалтерская отчетность, отражающая эффект изменения цен, учитывали разницу между стоимостью в рыночном смысле, которая должна быть отражена в финансовой отчетности, и нерыночными типами стоимости, которые не должны браться за основу финансовой отчетности. Остаточная стоимость замещения (ОСЗ), понимаемая в смысле определения СТО РОО 20-03-96 и будучи приложенной к специализированной недвижимости, хотя и является нерыночной базой оценки, тем не менее в соответствующих случаях может быть применена в финансовой отчетности.
- 4.10 Аргументы, аналогичные приведенным в параграфе 4.9, справедливы для оценки собственности, отличной от недвижимого имущества. За исключением случаев

обоснованного применения ОСЗ, финансовая отчетность требует применения методов, основанных на концепции рыночной стоимости, и проведения четкой границы между ними и методами, использующими нерыночные типы стоимости.

- 4.11 Общая себестоимость объекта недвижимости включает в себя все прямые и косвенные затраты на его производство. Если покупатель после приобретения недвижимости осуществил дополнительные капитальные затраты, то при расчете себестоимости эти затраты прибавляются к ретроспективной (себе)стоимости приобретения. В зависимости от того, насколько рынок считает эти затраты целесообразными, в такой мере они будут вносить свой вклад в рыночную стоимость объекта.

5. Рыночная стоимость

- 5.1 Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и действие рынка и является основой для оценки большинства ресурсов экономики рыночного типа. Несмотря на то, что точные формулировки определения могут варьироваться, смысл, вкладываемый в это понятие, ясен всем и с его применением проблем обычно не возникает.
- 5.2 По стандартам РОО рыночная стоимость определяется как *расчетная 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 после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.*
- 5.3 В СТО РОО 20-02-96 приведено подробное объяснение понятия и определения рыночной стоимости. Здесь же в качестве предварительного замечания важно отметить, что профессионально полученное расчетное значение рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав владения определенной собственностью на конкретную дату. Рыночная стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных и выработанной в соответствии с настоящими стандартами; при этом отчет представлен в виде, соответствующем стандартам и/или соглашениям, применимым к задачам, стоящим перед конкретной оценкой. В СТО РОО 20-04-96 устанавливаются стандарты оценки, разработанные специально в целях финансовой отчетности и смежной документации.
- 5.4 Основные активы отличаются от большинства текущих активов тем, что они требуют большего периода времени для того, чтобы посредством маркетинга определить цену, представляющую их рыночную стоимость. Этот фактор времени, а также отсутствие "рынка наличного товара", специфический характер и большое разнообразие рынков и объектов собственности наряду с другими факторами определяют потребность в профессиональных оценщиках и выработке настоящих стандартов.

6. Наиболее эффективное использование

- 6.1 Земная поверхность является основой любого существования и, за редким исключением, остается неизменной на протяжении жизни отдельных индивидуумов. Благодаря уникальности и неподвижности земли, каждый земельный участок имеет уникальное, присущее только ему, местоположение. Постоянство земной поверхности также позволяет сделать естественное допущение, что срок ее неизменного существования обычно превосходит срок существования производимых на ней разработок и возводимых человеком сооружений.
- 6.2 Уникальные свойства земли позволяют нам говорить о стоимости собственно земельного участка; и, в соответствии с экономическими принципами, оценивая земельный участок отдельно от осуществленных на нем улучшений, мы должны оценить тот вклад, который вносят эти улучшения в общую стоимость объекта собственности. Таким образом, рыночная стоимость земли, основанная на понятии наиболее эффективного использования, выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений, где улучшения определяют разницу между общей рыночной стоимостью объекта недвижимости и стоимостью собственно земельного участка.
- 6.3 Несмотря на обстоятельства, изложенные выше в параграфе 6.2, многие объекты собственности оцениваются как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях оценщик, как правило, определяет рыночную стоимость, учитывая наиболее эффективное использование участка с имеющимися улучшениями.
- 6.4 Наиболее эффективное использование определяется как *наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.*
- 6.5 Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.
- 6.6 Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.
- 6.7 Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости. Однако, некоторые стандартные процедуры предназначены для специального приложения понятия наиболее эффективного использования при оценке собственности в связи с подготовкой финансовой отчетности и смежной документации. Это специальное приложение, называемое рыночная стоимость при существующем использовании, обсуждается в СТО РОО 20-04-96.

7. Полезность

- 7.1 В силу того, что ключевым критерием стоимости любого имущества является его полезность, процедуры, используемые в процессе оценки, имеют общую цель — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. При этом встает вопрос о том смысле, который вкладывается в понятие полезности.
- 7.2 Полезность является скорее относительным, или сравнительным, понятием, нежели абсолютной характеристикой. Например, полезность сельскохозяйственных угодий, как правило, измеряется их плодородностью. Стоимость земли непосредственно зависит от количества и качества урожая, либо количества и качества построек, либо, если участок допускает застройку, от степени продуктивности, на которую она способна в коммерческом, промышленном аспекте или в плане жилищного строительства. Следовательно, стоимость земли устанавливается посредством оценки ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических факторов и факторов окружающей среды, определяющих ее продуктивность.
- 7.3 Оценка имущества в корне зависит от того, каким образом используется имущество и/или от того, как высоко оно может котироваться на рынке при обычных условиях. Для некоторых видов имущества оптимальная полезность достигается, если объекты выступают как отдельно взятые элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве составной части группы.
- Следовательно, необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, от его полезности как части группы.
- 7.4 Отдельно расположенные независимо функционирующие объекты недвижимости, как правило, переходят из рук в руки в индивидуальном порядке и в этом аспекте их и следует оценивать. Если стоимость таких объектов увеличивается (или уменьшается) благодаря функциональной или экономической связи с другими объектами недвижимости, то такая дополнительная специфическая стоимость определяется в процессе оценки и фиксируется в отчете либо на основании собственных наблюдений оценщика, либо в соответствии с явными указаниями клиента. Как бы то ни было, любая подобная стоимостная поправка не должна учитываться в рыночной стоимости без соответствующего обоснования.
- 7.5 Рассматриваемый отдельно объект недвижимости может обладать дополнительной стоимостью из-за своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом недвижимости, находящимся в чужом владении, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. В отчете необходимо указать, отдельно от рыночной стоимости, установленной в соответствии с настоящими стандартами оценки, величину такой дополнительной стоимости.
- 7.6 Полезность измеряется в долговременной перспективе — как правило, на протяжении всего нормального срока службы имущества. Однако, некоторые активы могут оказаться для предприятия временно излишними; они "консервируются" или каким-то другим образом изымаются из процесса производства, преобразуются для альтернативного использования или просто зависают без дела на определенный срок. В других ситуациях внешние условия рынка, экономические

или политические, могут вынудить на неопределенное время сократить производство.

- 7.7 Аналогичная ситуация возникает, если активы расположены в отдаленных регионах, в государствах с нерыночным типом экономики, либо там, где экономика переживает существенные сдвиги. Степень полезности таких активов бывает определить крайне трудно. Оценка в подобных ситуациях требует особой компетентности и специальной подготовки, и отчет должен быть составлен в соответствии со Стандартами РОО. Особенно важным для оценщика является подробное изложение и объяснение использованной им базы оценки; информации, на которой базировалась оценка; и тех специальных допущений и ограничений (если таковые были), при помощи которых производилась оценка.
- 7.8 Типичным результатом политической или экономической нестабильности является изменение полезности, в продуктивности либо в эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку рыночных ожиданий продолжительности такого развития событий. Временные остановки или закрытия предприятий могут мало сказаться на стоимости активов или даже не повлиять вообще, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности могут вызвать постоянное снижение стоимости. Оцениваемые активы необходимо рассматривать в контексте всех внутренних и внешних факторов, влияющих на их функционирование.

8. Другие важные понятия

- 8.1 Выражение рыночная стоимость не является синонимом термина объективная (справедливая) стоимость (*fair value*), в том смысле, в каком он используется в стандартах бухгалтерского учета. В отличие от приведенного выше определения рыночной стоимости бухгалтерское понятие объективной стоимости подразумевает сделку, которая могла состояться при наличии определенных разногласий; при обстоятельствах, отличающихся от нормального процесса перераспределения собственности в условиях открытого рынка. Эти обстоятельства включают в себя возможность совершения срочной сделки, когда одна из сторон находится в затруднительном положении, а также другие случаи, не предусмотренные в определении понятия рыночной стоимости. Термин справедливая стоимость также используется в юридическом аспекте при определении компромиссного решения, разрешающего разногласия сторон. Причины этих разногласий также могут не соответствовать определению понятия рыночной стоимости. Во избежание неясностей и недоразумений отчет об оценке рыночной стоимости должен включать в себя адекватное объяснение используемого оценщиком определения термина рыночная стоимость, а также изложение допущений, условий и обстоятельств, на основании которых производилась оценка.
- 8.2 Специализированные активы представляют собой активы, которые, как правило, продаются в качестве части предприятия, составным компонентом которого они являются. Такие активы также можно рассматривать как ограниченно рыночные или вообще нерыночные, в зависимости от степени их специализации в плане конструкции, конфигурации или использования. При недостатке или полном отсутствии рыночной информации для непосредственного сравнительного анализа процесс оценки таких активов может оказаться крайне затруднительным. Тем не менее, именно на оценщике лежит ответственность за отбор рыночных данных

для обоснования и/или объяснения заключения оценки. Несмотря на то, что при рассмотрении специализированных активов может быть применен любой из методов оценки и ни одним из подходящих методов не следует пренебрегать, на практике чаще всего применяется метод остаточной стоимости замещения. Если возможно, оценщик, исходя из рыночной информации, должен определить стоимость земельного участка, себестоимость и аккумулированный износ сооружений и объяснить свой выбор базы оценки стоимости.

- 8.3 Термин остаточная стоимость замещения не следует путать с термином стоимость замещения. Стоимость замещения выражает затраты на приобретение на рынке некоторого аналога в качестве удовлетворительной замены оцениваемому имуществу. Несмотря на возможность строительства или иного способа создания удовлетворительной замены, обычно при определении стоимости замещения используют именно сумму затрат на приобретение аналога на свободном рынке. В отличие от этого метод ОСЗ относится к процессу оценки, совмещающему вычисление рыночной стоимости земельного участка при существующем на данный момент использовании и остаточной стоимости зданий, сооружений и других улучшений для получения значения стоимости, отражающей потенциальную прибыльность от использования имущества в целом.
- 8.4 В условиях нарушения или приостановки нормальных рыночных процессов, а также в тех случаях, когда дисбаланс между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению рыночной стоимости, перед оценщиком могут встать весьма трудные проблемы. Применяя понятие рыночной стоимости, анализируя в процессе оценки рыночную информацию и все имеющиеся в его распоряжении аргументы, оценщик должен вносить коррективы в значимость и полезность активов, рассматриваемых в финансовой документации. Чем менее доступна рыночная информация, чем в меньшей степени она может быть использована непосредственным образом, тем в большей степени достоверность процедур оценки зависит от профессиональной компетентности, опыта и интуиции оценщика и квалифицированного применения настоящих стандартов.
- 8.5 В ряде государств (или при специфических обстоятельствах) для соблюдения законодательных или нормативных требований оценщику может потребоваться использовать особое определение рыночной стоимости. Как бы то ни было, фундаментальные понятия и определения оценки полагаются соответствующими положениям, содержащимся в Стандартах РОО, если только оценщик особым образом не оговорил обратное. Смысл понятия рыночной стоимости имущества не меняется из-за расхождения в терминологии или перефразирования самого определения, которое может быть различным для разных стран из-за отличий в законодательстве.
- 8.6 Любой отчет об оценке должен содержать ясное изложение целей и методов проведенной оценки. Являясь финансовым отчетом, отчет об оценке, подпадая под все прочие требования, предъявляемые к подобного рода документации, должен содержать заключение, определяющее тип имущества для каждого из оцениваемых объектов, и содержащее аргументацию этой классификации.
- 8.7 Принятый в бухгалтерском учете метод определения стоимости на основе ретроспективной себестоимости учитывает только те ретроспективные затраты и амортизационные начисления, которые подпадают под общепринятые принципы бухгалтерского учета. Однако, имущество может обладать рыночной стои-

мостью, меньшей (или, наоборот, большей), чем ретроспективная стоимость, независимо от поправок на аккумулированный износ. С точки зрения конкретного предприятия себестоимость активов может совпадать с тем вкладом, который вносят данные активы в общую стоимость предприятия, а может от него и отличаться. С точки зрения рынка, если произведенное имущество предназначено для продажи, производитель должен быть в состоянии продать его по цене, превышающей затраты производителя на его производство, иначе деятельность предприятия будет убыточной. Если имущество было продано с выгодой, то цена, заплаченная покупателем, будет являться для него стоимостью приобретения (себестоимостью, или затратами на приобретение), а разница между ней и затратами продавца (включая торговые издержки и издержки хранения) будет являться прибылью продавца, также называемой доходом с продажи. При некоторых обстоятельствах продажа может произойти по цене, равной себестоимости товара для продавца, или даже ниже ее, но в таких особых случаях требуется специальное применение изложенных принципов.

- 8.8 Оценка стоимости имущества, составление отчета и соответствующих рекомендаций являются предметом рассмотрения настоящих Стандартов и связанных с ними рекомендаций. Другие дисциплины не имеют к ним прямого отношения. Тем не менее то, каким образом результаты оценки будут изучаться, обрабатываться и инкорпорироваться с результатами других исследований, имеет для оценщиков крайне важное значение. Адекватное понимание терминологии является принципиальным моментом как для оценщиков, так и для тех, кто пользуется их отчетами. Не менее важным для оценщиков является использование эрудиции и опыта в сочетании с правильным применением разработанных методик. Настоящие Стандарты служат целям, общим для тех, кто проводит оценку имущества и тех, кто должен полагаться на их результаты.

9. Резюме

- 9.1 Настоящие Стандарты адресованы в первую очередь оценщикам, перед которыми поставлена задача оценки активов в целях финансовой отчетности и смежной документации. Особый акцент сделан на использовании фактической рыночной информации, на основании которой может быть вынесено профессиональное суждение относительно оценочной стоимости собственности. В Стандарты включены рекомендации, касающиеся других типов оценки, и отмечены их отличия от оценки имущества для того, чтобы на международном уровне обозначить ориентиры, которые будут способствовать лучшему пониманию всех аспектов оценки и позволят уменьшить, а со временем и вовсе устранить недоразумения в использовании отчетов об оценке.