

УДК 332.642

Косорукова И. В., канд. экон. наук, доцент, зав. кафедрой оценочной деятельности МФПА, директор Центра профессиональной подготовки оценщиков, г. Москва

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ: ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ

В российском законодательстве существуют очень четкие требования к договору на оценку и к содержанию отчета об оценке, невыполнение которых может повлечь за собой в судебном решении признание отчета недействительным, а стоимости недостоверной. Поэтому заказчику необходимо самостоятельно ориентироваться в требованиях законодательства об оценочной деятельности, так как только это позволит снизить риск последствий сделки, совершенной по цене, определяемой в ходе оценки, и отказаться от услуг некомпетентного специалиста, не потеряв при этом деньги, иногда довольно немалые.

Автор предлагает читателю, не вникая в сугубо профессиональные вопросы оценки, ознакомиться с требованиями закона и стандартов оценки, которые обязан выполнять оценщик при выполнении отчета об оценке.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Таким образом, в результате проведения оценки собственности оценщик должен определить стоимость этого объекта.

Исходя из этого Закона объектами оценки могут быть:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Следовательно, объектами оценки на территории Российской Федерации могут быть только объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Это значит, что, например, недра не могут быть объектами оценки, так как в отношении них не установлена возможность участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона № 135 субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Закона (далее — оценщики). Оценщик может

осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, который соответствует условиям, установленным ст. 15 Федерального закона № 135.

Таким образом, оценщиками являются физические лица, которые имеют документ, подтверждающий членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков (их всего семь, все они представлены на сайте Национального совета по оценочной деятельности), и страховой полис, подтверждающий наличие страхования гражданской ответственности. При этом оценщик может работать полностью самостоятельно или состоять в штате юридического лица, в котором в соответствии с требованиями Федерального закона № 135 должно быть не менее двух оценщиков. Как правило, оценщик-одиночка выполняет небольшие заказы (оценка жилой недвижимости, транспортных средств), а оценочные компании — крупные заказы (оценка имущественного комплекса, бизнеса (пакета акций или доли)). Законом предусмотрена ответственность саморегулируемой организации, оценочной организации и оценщика за нанесение ущерба третьим лицам, если суд признает отчет недействительным, а стоимость, указанную в нем, недостоверной.

Как известно, стоимость является центральным понятием экономической теории и относится к числу основополагающих и сквозных проблем экономической науки. Проблема оценки стоимости — одна из центральных проблем экономической науки, она волновала ученых-экономистов во все времена — начиная с меркантилистов и классиков и заканчивая нашими современниками.

«На основе теории стоимости определяются цели и мотивы деятельности субъектов хозяйствования, выбираются варианты распределения ресурсов и до-

ходов, функционирует процесс рыночного обмена»¹.

Свои взгляды на проблему стоимости выражали такие классики политэкономии, как А. Смит, У. Петти, Д. Рикардо. Данной проблемой занимались К. Маркс, а также другие представители различных учений и школ.

Данная проблема впервые была отражена в трудах первого автора трудовой теории стоимости У. Петти, его понимание стоимости в рамках трудовой теории развили далее А. Смит, а затем Д. Рикардо. Смит осуществил деление стоимости на потребительскую и меновую. К. Маркс подробно рассмотрел проблему трудовой теории стоимости в своем труде «Капитал».

В соответствии с трудовой теорией стоимость интерпретируется как овеществленный в товаре труд товаропроизводителей.

С альтернативной позицией трудовой теории стоимости выступила австрийская школа (К. Менгер, Э. Бем-Баверк, Л. Вальрас и др.), выдвинув теорию предельной полезности. Ценность товаров в ней определяется их предельной полезностью на базе субъективных оценок человеческих потребностей. При этом редкость товара является фактором, формирующим стоимость.

В современной экономической науке трудовая теория стоимости и теория предельной полезности дополняют друг друга. Теорию предельной полезности (маржинализма) и теорию издержек производства (классическая политэкономия) объединил Альфред Маршалл, основатель кембриджской неоклассической школы. Одна из главных идей А. Маршалла заключалась в том, что он не согласился с попытками предшественников искать единственный фактор ценообразования.

¹ Румянцева Е. Е. Новая экономическая энциклопедия. Изд. 2-е. М.: Инфра-М, 2006. С. 594.

Таким образом, стоимость — это общеэкономическое понятие, не имеющее общепринятого определения.

Однако стоимости присущи общепринятые черты, которые определяют ее сущность. Эти черты заключаются в следующем:

1) выступает как *мера полезности* вещи. Полезность — это способность вещи удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Большое внимание этой категории — полезности — уделено в п. 7 раздела «Общие понятия и принципы оценки» Международных стандартов оценки (далее — МСО);

2) стоимость является *мерой умственных и физических усилий* человека (затрат труда) при создании вещи;

3) стоимость выступает как мера относительной редкости вещей, т.е. вещь не должна быть общедоступной, чтобы обладать стоимостью;

4) чтобы иметь стоимость, вещь должна обладать *способностью обмениваться* на другие вещи или деньги;

5) при оценке стоимость выражается в денежных единицах.

Международные стандарты оценки определяют стоимость как «экономическое понятие, касающееся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг»².

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (далее — ФСО №1), в п. 5 также содержит определение понятия стоимость: это «рас-

четная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости». При этом указывается, что «совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости».

По сути, использование того или иного вида стоимости в оценке напрямую связано с задачей оценки, т.е. с дальнейшим использованием результатов оценки. В условиях рынка большинство случаев оценки связано с определением рыночной стоимости, однако в силу различных потребностей заказчика и целей оценки необходимо использовать и другие виды стоимости (инвестиционная, ликвидационная стоимость и др.).

Прежде чем перейдем к рассмотрению сущности видов стоимости, отметим, что со времен А. Смита стоимость подразделяется на две большие категории: стоимость в обмене (меновая стоимость) и стоимость в пользовании (потребительская стоимость).

Стоимость в пользовании (стоимость использования, пользователя) — это стоимость вещи с точки зрения конкретного пользователя, использующего или собирающегося использовать эту вещь определенным образом для удовлетворения собственных потребностей. Она устанавливается одним лицом (пользователем), поэтому является субъективной.

Стоимость в обмене (стоимость обмена) — это стоимость, рассматриваемая в связи с отчуждением вещи и проявляющаяся в форме цены при обмене этой вещи на деньги. В данном случае имеется в виду цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Поэтому стоимость в обмене является объективной. Она рассматривается как обобщенная характеристика привлекательности вещи как предмета обмена с по-

² Международные стандарты оценки. Изд. 7-е/Пер. с англ. И. Л. Артеменков, Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006. С. 42.

зиций неопределенного числа ее потенциальных обладателей, в совокупности называемых рынком.

Нетрудно заметить, что определения понятия «стоимость» в МСО и ФСО №1 соответствуют категории меновой стоимости.

Наиболее ярким примером стоимости в обмене является **рыночная стоимость**. Некоторые специалисты считают, что рыночная стоимость является краеугольным камнем оценочной деятельности. Это связано с тем, что чаще всего целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение и подробная характеристика рыночной стоимости приведены в стандарте 1 Международных стандартов оценки (МСО 1) «Рыночная стоимость как база оценки». Определение рыночной стоимости содержится в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» и в федеральных стандартах оценки. В соответствии с указанными нормативными документами под рыночной стоимостью «понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в от-

ношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»³.

Следовательно, рыночная стоимость является результатом справедливой сделки, осуществляемой при соблюдении ряда условий:

- 1) открытость рынка, на котором совершается сделка;

- 2) конкурентность рынка;

- 3) типичная мотивация сторон;

- 4) разумная информированность сторон;

- 5) достаточное время, в течение которого объект оценки предлагается на рынке для продажи;

- 6) отсутствие влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств на цену сделки.

Кроме рыночной стоимости в стандартах оценки, утвержденных постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки в РФ» от 6 июля 2001 г. №519, был приведен ряд видов стоимости, отличных от рыночной, которые могли применяться для целей оценки:

- а) **стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** — стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

- б) **стоимость замещения объекта оценки** — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

- в) **стоимость воспроизводства объекта оценки** — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения

³ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 3).

оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) **стоимость объекта оценки** при существующем использовании — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

д) **инвестиционная стоимость объекта оценки** — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) **стоимость объекта оценки для целей налогообложения** — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) **ликвидационная стоимость объекта оценки** — стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) **утилизационная стоимость объекта оценки** — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) **специальная стоимость объекта оценки** — стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

На сегодняшний день Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, (далее — ФСО №2) содержит перечень и сущность 4 видов стоимости (пп. 5–10): рыночной, инвестиционной, ликвидационной и кадастровой. Сущность

первых трех практически совпадает с той, которая указана в определениях, приведенных выше. Формирование кадастровой стоимости «определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения» (п. 10 ФСО №2).

В МСО выделяют стоимость в использовании, инвестиционную стоимость, стоимость действующего предприятия, страховую, налогооблагаемую, утилизационную, ликвидационную, специальную, стоимость ипотечного кредитования. Кроме того, в МСО указывается на наличие справедливой стоимости для целей бухгалтерского учета как важной категории, с которой приходится работать оценщикам.

Принципиально понятия рыночной, инвестиционной, ликвидационной, утилизационной и налогооблагаемой стоимости в МСО, ФСО №2 и в стандартах, утвержденных постановлением №519, не различаются. При этом утилизационной и налогооблагаемой стоимости в ФСО просто нет.

Однако есть ряд категорий, которые не встречаются ни в ФСО №2, ни в постановлении №519: стоимость в использовании, стоимость действующего предприятия, страховая, стоимость ипотечного кредитования. А понятие специальной стоимости в МСО несколько уточнено.

Рассмотрим эти определения⁴:

• **стоимость в использовании** — это стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя, поэтому не связанная

⁴ Международные стандарты оценки. Изд. 7-е. 2005 / Пер. с англ. И. Л. Артеменков, Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006. С. 105–107.

с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи;

- **стоимость действующего предприятия** — это стоимость бизнеса целиком;

- **страховая стоимость** — это стоимость имущества, предусматриваемая положениями страхового контракта или полиса;

- **стоимость ипотечного кредитования** — это стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов имущества, нормальных и локальных условий рынка и текущего использования и подходящих альтернативных вариантов использования имущества;

- **специальная стоимость** — это термин, относящийся к экстраординарному элементу стоимости сверх рыночной стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, в результате физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать, скорее, для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес. Примером специальной стоимости является стоимость при слиянии, она может ассоциироваться с элементами стоимости действующего предприятия, инвестиционной стоимости.

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в МСФО и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. Если имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива⁵.

Категория справедливой стоимости довольно давно существует в практике бухгалтерского учета и оценки, а сейчас о возможности и целесообразности ее применения разворачиваются еще более активные споры. Данное обстоятельство связано с принятием в середине ноября 2007 г. постановления Совета по стандартам финансового учета № 157, которое детально рассматривает методику формирования и применения справедливой стоимости в финансовой отчетности.

Таким образом, анализируя виды стоимости, следует отметить, что в ныне действующих стандартах оценки (т.е. в ФСО), которые являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, отсутствуют некоторые виды стоимости, имеющиеся, например, в МСО (а в соответствии со ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ ФСО разрабатываются с учетом МСО) и применить которые в ФСО возможности нет. К таким видам относятся страховая стоимость, стоимость действующего предприятия, утилизационная, налогооблагаемая (табл. 1).

⁵ Международные стандарты оценки. Изд. 7-е. 2005 / Пер. с англ. И. Л. Артеменков, Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006. С. 49–50.

Таблица 1

Анализ перечня и видов стоимости

Наименование вида стоимости	Наличие вида стоимости			Примечание
	в МСО	в ФСО	в постановлении № 519	
Рыночная	+	+	+	Сущность, сходная во всех документах
Инвестиционная	+	+	+	Сущность, сходная во всех документах
Ликвидационная	+	+	+	Сущность, сходная во всех документах
Кадастровая	-	+	-	Частично совпадает с налогооблагаемой стоимостью
Стоимость в использовании	+	-	-	Может использоваться инвестиционная стоимость в рамках ФСО
Стоимость с ограниченным рынком	-	-	+	В ФСО нет возможности применения
Стоимость замещения	-	-	+	В ФСО нет возможности применения
Стоимость воспроизводства	-	-	+	В ФСО нет возможности применения
Утилизационная	+	-	+	Сущность, сходная в документах. В ФСО нет возможности применения
Стоимость действующего предприятия	+	-	-	В ФСО нет возможности применения
Налогооблагаемая	+	-	+	Частично может использоваться кадастровая стоимость в рамках ФСО
Стоимость при существующем использовании	+	-	+	Может использоваться инвестиционная стоимость в рамках ФСО
Страховая	+	-	-	В ФСО нет возможности применения
Стоимость ипотечного кредитования	+	-	-	Может использоваться инвестиционная стоимость в рамках ФСО
Специальная	+	-	+	Имеют разную сущность в указанных документах (может использоваться инвестиционная стоимость в рамках ФСО)
Справедливая	-	-	-	Используется для целей бухучета. В российской практике используется в рамках подготовки отчетности в МСФО.

Кроме того, хотелось бы отметить, что российская действительность отличается от международного опыта, и в российской практике возникают ситуации, когда нет возможности применить ни один из видов стоимости, описанных в ФСО или МСО.

Приведем пару примеров.

Переоценка основных средств и нематериальных активов. Нельзя сказать, что механизм переоценки нематериальных активов подробно описан в ныне действующих документах по бухгалтерскому и налоговому учету, а вот по основным средствам проблема очевидна. В ПБУ 6/01⁶ и Методических указаниях по бухгалтерскому учету основных средств⁷ содержится описание механизма переоценки основных средств, где указывается, что в результате переоценки формируется восстановительная стоимость основного средства и формировать ее может в том числе и оценщик.

При этом под текущей (восстановительной) стоимостью объектов основных средств понимается сумма денежных средств, которая должна быть уплачена организацией на дату проведения переоценки в случае необходимости замены какого-либо объекта⁸.

При определении текущей (восстановительной) стоимости могут быть использованы: данные на аналогичную продукцию, полученные от организаций-изготовителей; сведения об уровне цен, имеющиеся у органов государственной статистики, торговых инспекций и организаций; сведения об уровне цен, опубли-

кованные в средствах массовой информации и специальной литературе; оценка бюро технической инвентаризации; экспертные заключения о текущей (восстановительной) стоимости объектов основных средств⁹.

Как видим, восстановительная стоимость не имеет аналогов в ФСО, и не определен какой-либо вид стоимости, который оценщику можно было бы использовать для этой цели. При этом для оценки восстановительную стоимость оценщик определять не может, так как перечень видов стоимости в ФСО закрытый, и только он может быть применен для подготовки отчета об оценке. Либо документ, который будет подготовлен оценщиком, не будет являться отчетом об оценке (в настоящее время так оно и есть), а будет неким экспертным заключением, и тогда к нему не будут предъявляться требования законодательства об оценке. Это, с одной стороны, упрощает работу оценщику, снижает требования к качеству работы, а с другой — официально сужает спектр работы оценщика, так как для такой работы привлекается любой другой специалист, которого можно трактовать как эксперта.

Оценка государственной или муниципальной собственности. В настоящее время в соответствии со ст. 8 Федерального закона № 135-ФЗ при сдаче государственной или муниципальной собственности в аренду, при залоге такой собственности и в других случаях необходима ее обязательная оценка. Чаще всего в аналогичных ситуациях для имущества, оборотоспособность которого не ограничена, определяется рыночная или ликвидационная стоимость. Проблема в том, что и тот, и другой вид стоимости формируется как «наиболее вероятная цена на открытом рынке в условиях

⁶ Приказ Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01».

⁷ Приказ Минфина РФ от 13 октября 2003 г. № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств».

⁸ Там же, п. 43.

⁹ Там же.

конкуренции», что невозможно для ограниченных в обороте объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям. В ФСО сегодня нет вида стоимости, который можно было бы использовать для данных целей.

Таким образом, в стандартах оценки необходимо сформулировать отдельные положения, касающиеся оценки стоимости в указанных и других ситуациях, или разработать отдельные федеральные стандарты, касающиеся методологии оценки таких объектов или специфических целей оценки.

Итак, в данной статье мы попытались определить основные понятия оценочной деятельности (объекты оценки, субъекты оценки и, самое сложное, стоимость и ее виды). В следующих публикациях мы рас-

смотрим проблемы формирования задания на оценку, особенности заключения договора на оценку, проблемы и ошибки отчетов об оценке и др.

Литература

1. Румянцева Е. Е. Новая экономическая энциклопедия. Изд. 2-е. М.: Инфра-М, 2006.
2. Международные стандарты оценки. Изд. 7-е. 2005/Пер. с англ. И. Л. Артеменков, Г. И. Микерин, Н. В. Павлов. М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006.
3. Ивлиева Н. Н. Оценка стоимости интеллектуального капитала предприятия. М.: Маркет ДС, 2008.
4. Кацман В. Е., Косорукова И. В., Родин А. Ю. Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы. Учебное пособие. Кн. 1. М.: Маркет ДС, 2008.

Статья поступила в редакцию 12.01.2009

*Irina Kosorukova, PhD (Econ.), Associate Professor, Head of the Evaluation Chair,
Director of the Certified Appraiser Training Center, Moscow University of Industry and Finance*

COST ESTIMATING: THE THEORY AND THE PRACTICE

The agreement for appraisal services and appraisal report compilation requirements set by the Russian legislation are very strict and if the requirements are not met, the court of law has a right to issue a resolution stating that the agreement is null and void and the cost estimates are erroneous. That is why any customer should be aware of the appraisal and estimation-related operational requirements set by the legislation. This is the only way to decrease the risk of suffering from the bad consequences of the deal made in accordance with the costs estimates made by the appraisers and to decrease the risk of dealing with an incompetent individual and to save the money (the sums are sometimes quite large).

Without doing an in-depth research, the article author offers the public to take a look at the legislation requirements and the appraisal standards that any appraiser has to meet when preparing an appraisal report.