

Постановление

ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НАЦИОНАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ»

(Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., № 30, ст. 302)

[Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 24 июля 2006 г.
Регистрационный № 1604]

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»,
постановлением Президента Республики Узбекистан от 26 апреля 2006 г. № ПП–335 «О
мерах по совершенствованию деятельности Госкомимущества Республики Узбекистан»
и постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 8 мая 2003 г. № 210
«О лицензировании оценочной деятельности» Государственный комитет Республики
Узбекистан по управлению государственным имуществом постановляет:

1. Утвердить Национальный стандарт Республики Узбекистан оценки имущества
«Общие понятия и принципы оценки» согласно приложению.
2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней с момента его
государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Узбекистан.

Председатель Госкомимущества Д. МУСАЕВ

г. Ташкент,

14 июня 2006 г.,

№ 01/19-19

УТВЕРЖДЕН

постановлением Государственного комитета
по управлению государственным имуществом
от 14 июня 2006 года № 01/19-19

Национальный стандарт Республики Узбекистан оценки имущества (НСОИ № 1)
Общие понятия и принципы оценки

Национальные стандарты оценки имущества (НСОИ) разработаны на основе Закона
Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» и являются элементом
нормативного регулирования оценочной деятельности в Республике Узбекистан.

Национальные стандарты оценки имущества направлены на обеспечение в
экономический оборот объектов гражданских прав и прозрачности имущественных
отношений, а также деятельности экономических субъектов путем использования
рыночной информации, на основе которой оценщиком выносится профессиональное
суждение относительно величины стоимости объекта оценки.

1. Введение

Настоящий Национальный стандарт оценки имущества «Общие понятия и принципы
оценки» (НСОИ №1) устанавливает общие понятия и принципы оценки, применяемые
при осуществлении оценочной деятельности в Республике Узбекистан.

Положения настоящего стандарта являются базовыми для всех Национальных
стандартов оценки имущества в Республике Узбекистан.

НСОИ предназначен для субъектов оценки: оценщиков — лиц, обладающих опытом,
подготовкой и квалификацией для оценки имущества с целью использования при
взаимодействии в процессе оценки с заказчиками — агентами рынка.

Оценщики — специалисты, работающие в области экономики, связанной с
проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной
документации. Как профессионалы, оценщики должны удовлетворять жесткие
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).

НСОИ подлежит обязательному применению оценщиками, а также может быть использован и другими юридическими и физическими лицами, участвующими в оценочной деятельности в отношении объектов права собственности физических и юридических лиц, государства и территориальных образований на территории Республики Узбекистан.

2. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

объекты интеллектуальной собственности и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их нахождения в гражданском обороте.

Вещи (имущество)

Для целей оценки различают недвижимое и движимое имущество (вещи).

К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть все объекты, присоединенные к земле, подземные и надземные присоединения, все долговременные присоединения к зданиям, встроенные объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Интеллектуальная собственность

К объектам интеллектуальной собственности относятся:

1) результаты интеллектуальной деятельности:

произведения науки, литературы и искусства;

исполнения, фонограммы и передачи организаций вещания;

программы для электронных вычислительных машин и базы данных;

изобретения, полезные модели, промышленные образцы;

селекционные достижения;

нераскрытая информация, в том числе секреты производства (ноу-хау);

2) средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ и услуг:

фирменные наименования;

товарные знаки (знаки обслуживания);

наименования мест происхождения товаров;

3) другие результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации участников гражданского оборота, товаров, работ и услуг в случаях, предусмотренных законодательством.

Вещные (имущественные) права

Вещными правами являются права на движимое и недвижимое имущество, включая: право собственности; право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пожизненного наследуемого владения, право

постоянного (бессрочного) пользования, аренда, ипотека, сервитуты. Права на недвижимое имущество признаются для целей оценки только при условии государственной регистрации их возникновения, перехода и прекращения. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, специально установленных в законодательстве.

Обязательства

Объектом оценки может выступать обязательство одного лица и право требования другого лица на совершение либо несовершение определенных действий в силу договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, определенных гражданским законодательством, в том числе на передачу имущества, выполнение работы, передачу денег, а также на передачу имущества (имущественный найм).

Предприятие (бизнес)

В целях оценки под предприятием (бизнесом) понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, как правило, в рамках деятельности организации (юридического лица).

В состав предприятия (бизнеса) входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая движимое, недвижимое имущество, нематериальные активы, имущественные права, права требования, обязательства и капитал.

Движимые и недвижимые вещи, а также вещные права и права требования признаются активами организации и отражаются в финансовой (бухгалтерской) отчетности организации, если в результате прошлых событий они находятся под управлением организацией и от них в будущем ожидается поток экономических выгод для организации.

3. Стоимость и цена, затраты и себестоимость

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной наиболее вероятной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Для понимания и применения стоимостных оценок обязательно ясное указание вида и толкования стоимости, а также обеспечение их соответствия заданию по оценке.

Изменение толкования стоимости может существенно повлиять на величины стоимости, которые будут приписаны разным объектам имущества.

Понятие стоимости предполагает денежную сумму, связанную с некоторой сделкой.

Тем не менее, продажа оцениваемого имущества не является условием, необходимым для установления цены, за которую это имущество было бы продано, если бы оно продавалось на дату оценки при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости.

Цена — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости товара или услуги. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства товара или услуги. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине затрат воспроизводства или затрат замещения. Затраты воспроизводства — это затраты создания возможной копии существующего объекта с использованием аналогичных технологий и материалов. Расчетная величина затрат замещения предусматривает создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением технологий материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Себестоимость — представляет собой сумму затрат на приобретение (за исключением возмещаемых налогов), создание или производство товара или услуги.

Существует много типов стоимости и соответствующих им определений. 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.

Профессиональные оценщики должны избегать употребление не специфицированного термина «стоимость» и применять его только в сочетании с определяющим прилагательным — конкретизирующим, какая именно стоимость имеется в виду.

Рыночная стоимость — наиболее распространенный в оценке имущества тип стоимости, особенно важно, чтобы в каждом таком случае термин рыночная стоимость был ясно и точно определен.

Рыночная стоимость объекта оценки 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, будучи приложенной к специализированной недвижимости, хотя и является нерыночной базой оценки, тем не менее в соответствующих случаях может быть применена в финансовой отчетности.

Аргументы, аналогичные приведенным в вышеуказанном абзаце, справедливы для оценки собственности, отличной от недвижимого имущества. За исключением случаев обоснованного применения остаточной стоимости замещения, финансовая отчетность требует применения методов, основанных на концепции рыночной стоимости, и проведения четкой границы между ними и методами, использующими нерыночные типы стоимости.

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.

4. Рыночная стоимость

Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и действие рынка и является основой для оценки большинства ресурсов экономики рыночного типа.

В Национальных стандартах оценки имущества 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.

Законодательством предусмотрено также другое определение рыночной стоимости: под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют в своих интересах разумно и без принуждения, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, включая обязанность для одной из сторон вступить в данную сделку. Оценка рыночной стоимости осуществляется в денежной форме.

В случае, если в нормативном акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее — договор) не определен конкретный вид стоимости, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном акте не предусмотренных Законом Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки.

5. Понятия земли и собственности

При проведении оценки следует различать экономическую, географическую и юридическую концепции понятия земли. Экономическое понятие земли как источника благосостояния и объекта стоимости является базовым в теории оценки.

Потенциальное использование земли определяется географическими, законодательными, социальными и экономическими соображениями, которые составляют фон, на котором разворачивается практика оценки.

С точки зрения экономической концепции земля представляет, прежде всего, физическую субстанцию, на которую распространяются имущественные права, которые могут законодательно ограничиваться на благо общественных интересов.

Земля является важным источником благосостояния, которое измеряется в денежном выражении или меновой стоимости.

Географическая концепция земли фокусируется на описании физических элементов земли, ее распределении и деятельности людей, использующих землю. Она признает различие физических характеристик и важность их сочетания для отдельно взятого региона.

Сущность юридической концепции недвижимости включает не только землю или почву, но и все то, что связано с землей, независимо от характера природы, например, деревья и растения, или влияние общества, например, дома и другие строения.

Недвижимость включает не только земную поверхность, но и все то, что находится над ней.

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.

6. Понятия недвижимости, собственности и имущества (активов)

Собственность является юридической концепцией. Право собственности представляет собой право лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своих интересах, а также требовать устранения всяких нарушений его прав собственности, от кого бы они ни исходили. Право собственности бессрочно. Право собственности регламентируется Гражданским кодексом Республики Узбекистан.

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.

Понятие права собственности на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением, пользованием распоряжением 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.

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.

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.

В соответствии со стандартами финансовой отчетности (бухгалтерского учета) 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:

— 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;

— прочие долгосрочные 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.

Терминология бухгалтерского учета не во всем совпадает с терминологией, используемой оценщиками. Если следовать классификации абзаца 6 настоящего пункта, 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, объективный рыночный подход имеет специальные приложения в случаях ограниченной или нерыночной оценки собственности.

Термины «обесценение», «износ» и «амортизация» используются как в оценке имущества, 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. Для оценщика начисленный износ всегда 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.

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 стандартах оценки 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, необходимо отличать собственность в общем контексте процесса оценки, от собственности, понимаемой как активы в смысле определений и соглашений бухгалтерского учета.

7. Принципы оценки

Оценка имущества осуществляется на основании совокупности экономических принципов, позволяющих определить степень воздействия различных факторов на величину стоимости имущества. При оценке имущества используются следующие экономические принципы: принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, принцип полезности, принцип замещения, принцип соответствия спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип изменения, принцип вклада, принцип сбалансированности, принцип повышающейся и понижающейся отдачи, принцип избыточной продуктивности, принцип предвидения, принцип соответствия, принцип зависимости, принцип разделения объектов имущества и имущественных прав на них (оптимального разделения имущественных прав).

В зависимости от факторов, влияние которых на стоимость объекта имущества является определяющим при прочих равных условиях, совокупность экономических принципов, применяемых при оценке имущества, может классифицироваться следующим образом: принципы оценки, связанные с рыночной средой; принципы оценки, связанные с представлением владельца об имуществе; принципы оценки, связанные с характером использования имущества.

Принципы, связанные с рыночной средой

Принцип спроса и предложения

Рыночная стоимость имущества складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно характеризуется количеством товаров или услуг, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Определяющими факторами, влияющими на спрос на товар или услугу, являются предпочтения потенциальных потребителей и их покупательная способность, отражающие желание и возможность получить данный товар или услугу. Таким образом, спрос на товар или услугу создается полезностью такого товара или услуги, находится под влиянием их дефицитности и востребованности и ограничивается пределами покупательной способности потенциальных покупателей.

Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Определяющими факторами, влияющими на предложение товара или услуги, являются полезность такого товара или услуги и их ограниченное количество в обороте. Вместе с тем, наличие товара или услуги ограничено фактической покупательной способностью потенциальных потребителей.

Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения: спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов имущества; спрос превышает предложение, что выражается в росте цен на рынке; предложение превышает спрос, что выражается в падении цен на рынке.

Принцип конкуренции

Рыночные механизмы обладают регулирующим воздействием: рыночный спрос порождает прибыль, прибыль, в свою очередь, порождает конкуренцию. Возможность получения сверхприбыли или процессы монополизации ведут к нарушению конкурентных механизмов и подрывают рынок, искажая стоимость имущества.

Принцип изменения

Рыночная стоимость имущества изменяется во времени и определяется на конкретную дату. Изменению подвержен как сам объект имущества, так и внешние условия.

Принцип соответствия

Максимальная стоимость имущества складывается тогда, когда сам объект имущества и характер его использования соответствуют потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип зависимости (внешнего влияния)

Стоимость объекта имущества зависит от воздействия на него совокупности внутренних и внешних по отношению к нему факторов.

Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе

Принцип полезности

Полезность является ключевым критерием при оценке объектов недвижимого или движимого имущества. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого имущества.

Полезность представляет собой относительное понятие, рассматриваемое применительно к конкретным условиям. Стоимость имущества устанавливается посредством оценки его полезности с учетом совокупности юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов.

Оценка стоимости имущества зависит от способа его использования и (или) обычной процедуры реализации на рынке. Некоторые объекты имущества приобретают оптимальную полезность при эксплуатации составных элементов данного объекта имущества по отдельности. Другие объекты имущества приобретают оптимальную полезность при эксплуатации в составе определенной группы объектов имущества. Следовательно, необходимо различать полезность имущества как обособленного объекта и полезность имущества как части группы объектов имущества. Оценщик должен осуществлять оценку имущества в том виде, в котором оно существует на рынке: как отдельный объект имущества; как часть группы объектов имущества. Если стоимость объекта имущества, оцениваемого как часть группы объектов имущества, отлична от стоимости этого же объекта имущества, оцениваемого обособленно, такая стоимость должна быть включена в отчет об оценке.

Обособленные и независимо функционирующие объекты имущества, как правило, реализуются пообъектно и оцениваются соответственно. В случае увеличения (уменьшения) стоимости объектов имущества в результате функциональной или экономической связи с другими объектами имущества, такую дополнительную стоимость следует включить в отчет об оценке. Вместе с тем, такая дополнительная стоимость не может рассматриваться в качестве рыночной стоимости без надлежащего обоснования.

Отдельный объект имущества может обладать дополнительной (специальной) стоимостью сверх своей собственной стоимости за счет физической или функциональной связи с прилегающими к нему объектами имущества, находящимися в собственности других лиц, либо благодаря своей привлекательности для покупателя. В отчете об оценке величина такой дополнительной (специальной) стоимости должна быть указана отдельно от рыночной стоимости, установленной в соответствии с настоящими стандартами оценки.

Полезность оценивается на протяжении всего периода использования объекта имущества или группы объектов имущества. В случае временного или полного изъятия объекта имущества из оборота оценка такого объекта имущества требует специальных знаний со стороны оценщика, отчет об оценке такого имущества следует составлять в соответствии с требованиями настоящих стандартов. При составлении отчета об оценке оценщик должен обеспечить раскрытие информации, на основании которой сделано заключение о стоимости имущества, а также указать, принимались ли при этом специальные допущения и ограничения, и какие.

Степень полезности имущества на дату оценки может не поддаваться четкому установлению в силу внешних или экономических факторов. В этом случае в соответствии с требованиями настоящих стандартов отчет об оценке должен раскрывать информацию, на основании которой сделано заключение о стоимости имущества, а также указание на специальные допущения и ограничения при оценке объекта имущества в случае их наличия.

Полезность может меняться в ситуации политической или экономической неопределенности. Временное или полное прекращение деятельности может оказать незначительное воздействие на стоимость имущества предприятий, в то время как перспектива долговременного прекращения деятельности может оказать существенное влияние на их стоимость. При оценке имущества необходимо рассматривать оцениваемое имущество с учетом совокупности внутренних и внешних факторов, влияющих на результаты его эксплуатации.

Принцип замещения

Типичный покупатель не заплатит за объект имущества больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом имущества, аналогичным по своим

полезным характеристикам при отсутствии осложняющих факторов времени, большего риска или каких-либо неудобств.

Максимально возможная стоимость объекта имущества определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект имущества с эквивалентной полезностью.

Такая наименьшая цена определяется величиной наиболее вероятных затрат на создание нового аналогичного объекта имущества с наиболее близкой к оцениваемому объекту имущества эквивалентной полезностью.

Принцип предвидения

Стоимость имущества, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения имуществом.

Принципы, связанные с характером использования имущества

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование имущества, которое не противоречит законодательству, физически и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает наибольшую величину стоимости.

Использование имущества, противоречащее законодательству или физически неосуществимое, не может рассматриваться как наилучшее и наиболее эффективное использование. В случае использования имущества, не противоречащего законодательству и физически осуществимого, оценщик должен обосновать мнение о таком использовании имущества как наиболее вероятном. В случае наличия одного и более вариантов вероятного использования имущества необходимо осуществить их финансовое обоснование. Использование имущества, при котором оцениваемое имущество имеет наибольшую стоимость и которое отвечает указанным требованиям, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

На неустойчивых или неравновесных рынках в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования может рассматриваться сохранение имущества для дальнейшего использования. При выявлении нескольких вариантов потенциально наилучшего и наиболее эффективного использования выбор надлежащего варианта использования осуществляется на основании анализа денежных потоков, приносимых каждым из таких вариантов использования имущества. Там, где использование имущества находится в модифицируемом состоянии, в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования может рассматриваться промежуточное использование. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим, оно является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости имущества.

Принцип вклада

Любые добавочные элементы и улучшения оправданы тогда, когда получаемый при этом прирост стоимости объекта имущества превышает затраты на приобретение таких элементов и осуществление.

Принцип сбалансированности

В случае, если объект имущества состоит из двух и более составных элементов, такие составные элементы должны находиться в функциональной связи, быть согласованы между собой.

Принцип повышающейся и понижающейся отдачи

Наращивание капиталовложений ведет к пропорциональному росту отдачи от использования имущества до определенного предела, после чего прирост отдачи от использования имущества становится меньше, чем прирост капиталовложений.

Принцип избыточной продуктивности

Инвестиции в имущество должны приносить доход, остающийся после покрытия затрат, связанных с такими инвестициями.

Принцип разделения элементов имущества и имущественных прав на них (оптимального разделения имущественных прав)

Имущественные права следует модифицировать (соединять, разделять) таким образом, чтобы общая стоимость объекта имущества была максимальной.

8. Подходы к оценке

Для определения стоимости любого типа объекта оценки, как рыночной стоимости, так и нерыночных видов стоимостей оценщик применяет один или большее число подходов к оценке. Под подходом к оценке понимается общепринятая аналитическая методология, имеющая широкое распространение.

При определении рыночной стоимости оценщик применяет один или большее количество из нижеперечисленных подходов к оценке, руководствуясь принципом замещения, на основе соответствующих рыночных данных.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Предполагается возможность того, что в качестве заменителя данного имущества можно создать другое имущество, которое либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними или цен предложения с обоснованием величины вносимой корректировки. При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае объект оценки сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также приниматься во внимание данные листинга (котировок) и первоначальных размещений ценных бумаг.

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к объекту оценки и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Доходный подход основан на теоретическом предположении, что текущая стоимость имущества равна приведенной стоимости ожидаемых в будущем от его эксплуатации и/или продажи.

При определении нерыночного вида стоимости оценщиком применяются аналогичные подходы, однако, с учетом иных целей оценки, отличных от определения рыночной стоимости.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать или обосновать отказ от использования вышеперечисленных подходов к оценке.

Применение каждого из подходов возможно с помощью различных методов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор применяемого метода в рамках того или иного подхода к оценке обусловлен квалификацией оценщика, требованиями стандартов оценки, требованиями рынка, имеющейся информации об объекте оценки. Наличие альтернативных подходов и методов состоит в том, чтобы обеспечить оценщику целый ряд аналитических процедур, результаты которых в конечном итоге должны быть взвешены и согласованы для получения окончательной расчетной величины (или интервала величин) в зависимости от конкретно рассматриваемого вида стоимости.

Подходы и методы оценки обычно являются общими для всех видов объектов оценки, включая недвижимость, движимое имущество, результаты интеллектуальной деятельности, бизнес, имущественные права и обязательства. Тем не менее, оценка различных типов имущества требует использования различных источников информации, надлежащим образом отображающих рынок, на котором определяется стоимость объекта оценки.