

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное агентство по образованию

ГОУ ВПО «Ивановский государственный химико-технологический
университет»

Н.В. Смирнова, С.М. Волостнов

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учебное пособие

Иваново 2007

Смирнова Н.В. Теория и практика оценочной деятельности / Н.В. Смирнова, С.М. Волостнов; Иван. гос. хим.-технол. ун-т : учеб. пособие. – Иваново – 164с. - ISBN

Учебное пособие посвящено рассмотрению теоретических вопросов оценочной деятельности в Российской Федерации на основе зарубежного и отечественного опыта. Представлены методологические положения по оценке, основы нормативно-правовой базы процесса оценки, его учетно-аналитическое обеспечение. Освещены некоторые основы финансовой математики применительно к оценке, а также особенности оценки предприятий (бизнеса).

Пособие предназначено для студентов специальностей «Антикризисное управление», «Менеджмент» дневной и заочной форм обучения, и бакалавриата.

Табл. 11 Ил.3 Библиогр.: 44 назв.

Печатается по решению редакционно-издательского совета Ивановского государственного химико-технологического университета

Рецензенты:

кафедра бухгалтерского учета и аудита Ивановской государственной текстильной академии;

кандидат экономических наук О.С. Халезова (АНО ВПО ЦС РФ «Российский университет кооперации»)

ISBN 5-9616-0191-9

© ГОУ ВПО Ивановский
государственный химико-
технологический университет,
2007

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
Глава 1. Российская нормативно-правовая база процесса оценки	6
1.1. Основы российской нормативно-правовой базы оценочной деятельности.	6
1.2. Правовая основа землепользования и экономической оценки земли.	9
1.3. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.	12
1.3.1. Объекты оценки.	12
1.3.2. Цели оценочной деятельности.	14
1.3.3. Способы осуществления оценочной деятельности.	16
1.3.4. Виды стоимости, определяемые при оценке.	17
1.3.5. Принципы оценки.	21
1.3.6. Стоимость и цена, затраты и себестоимость.	26
1.3.7. Подходы к оценке.	27
1.3.8. Этапы проведения оценки.	28
1.3.9. Требования к составлению и содержанию отчета об оценке.	30
1.3.10. Требования к описанию информации, используемой при проведении оценки.	34
1.3.11. Требования к описанию применения подходов к оценке и определению итоговой стоимости.	35
1.3.12. Требования, предъявляемые к эксперту-оценщику.	36
Глава 2. Учетно-аналитическое обеспечение процесса оценки	40
2.1. Система информации при оценке (система экономической информации, ее источники, система показателей, подготовка и обработка информации).	40
2.2. Информационное поле оценочной деятельности (данные учета и отчетности).	48
Глава 3. Основные методологические положения по оценке	54
3.1. Теоретические основы имущественного, доходного и сравнительного подходов к оценке.	54
3.2. Методы оценки имущества, используемые в доходном подходе.	58
3.3. Методы оценки имущества, используемые в затратном подходе.	71
3.4. Методы оценки имущества, используемые в сравнительном подходе.	88
3.5. Некоторые положения для оценки стоимости предприятий (бизнеса).	92
Задачи	106
Контрольные вопросы по дисциплине	127
Примерный итоговый тест	129
Список рекомендуемой литературы	134
Терминологический словарь	137
Приложение 1 Таблицы сложных процентов	155

ВВЕДЕНИЕ

Развитие рыночных отношений в России привело к многообразию форм собственности и возрождению собственника. Появилась возможность по своему усмотрению распоряжаться принадлежащими собственнику домом, квартирой, другой недвижимостью, подыскать себе новое жилище или помещение для офиса, вложить свои средства в бизнес.

У каждого, кто задумывается реализовать свои права собственника, одним из основных является вопрос о стоимости собственности.

В производственно-экономической практике экономических субъектов появляется множество случаев, когда возникает необходимость оценить рыночную стоимость имущества предприятий. Без оценки стоимости не обходится ни одна операция по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению и т. д.

С этими проблемами сталкиваются предприятия, фирмы, акционерные общества, финансовые институты. Акционирование предприятий, развитие ипотечного кредитования, фондового рынка и системы страхования также формируют потребность в новой услуге – оценке стоимости объектов и прав собственности.

В настоящее время созданы и функционируют международные организации по оценке недвижимости. В Европе — это Европейская группа по оценке основных фондов, которая создана в 1977 г. с целью установления единых стандартов по оценке для целей финансовой отчетности. Существует также Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), Международный комитет по оценке основных фондов и другие международные организации.

Одна из главных целей этих организаций — выработка единых стандартов оценки, без которых невозможно привлечение серьезных инвестиций из-за рубежа.

На современном этапе профессиональными оценщиками в России за основу принята теория оценки недвижимости, разработанная американскими специалистами.

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка. Процесс оценки предполагает наличие оцениваемого объекта и оценивающего субъекта.

Субъектом оценки выступают профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями и практическими навыками. Некоторые экономисты проходят дополнительное обучение и получают профессию эксперта-оценщика имущества, в частности, недвижимости. Профессиональная деятельность оценщиков уже распространяется на оценку

стоимости самых разных имущественных комплексов и различных видов собственности.

Объектом оценки является любой объект собственности в совокупности с правами, которыми наделен его владелец. Это может быть бизнес, компания, предприятие, фирма, банк, отдельные виды активов, как материальных, так и нематериальных.

Особенностью процесса создания стоимости является ее рыночный характер. Это означает, что оценка не ограничивается учетом лишь одних затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта. Она обязательно учитывает в совокупности рыночные факторы: времени, риска, рыночную конъюнктуру, уровень и модель конкуренции, экономические особенности оцениваемого объекта, а также макро и микроэкономическую среду обитания.

Основными факторами являются время и риск. Рыночная экономика отличается динамизмом. Фактор времени, пожалуй, - важнейший фактор, влияющий на все рыночные процессы, цену, стоимость, принятие решений.

Время, в течение которого должны быть выплачены или получены деньги, имеет первостепенное значение в процессе оценки. Рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени под влиянием многочисленных факторов, поэтому она может быть рассчитана на данный момент времени. Завтра рыночная стоимость может быть уже иной. Следовательно, постоянная оценка и переоценка объектов собственности в целом являются необходимыми в условиях рыночной экономики.

Другой сущностной чертой рыночной экономики является риск. Под риском понимаются непостоянство и неопределенность, связанные с конъюнктурой рынка, с макроэкономическими процессами и т.п. Иными словами, риск – это вероятность того, что доходы, которые будут получены от инвестиций, окажутся больше или меньше прогнозируемых. При оценке важно помнить, что существуют различные виды риска и что ни одно из вложений в условиях рыночной экономики не является абсолютно безрисковым.

Таким образом, предлагаемое учебное пособие имеет своей целью доходчивое изложение основных положений по оценочной деятельности, оценке стоимости недвижимости, имущества промышленных предприятий. В нем описываются научные принципы, положенные в основу определения рыночной стоимости и методы оценки имущества, применяемые в зависимости от характера оцениваемого объекта, а также рассматриваются практические вопросы в сфере оценки.

Глава 1. РОССИЙСКАЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

1.1. Основы российской нормативно-правовой базы оценочной деятельности

Основным документом нормативно-правовой базы оценочной деятельности является **федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ).**

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основан, в первую очередь, на Конституции Российской Федерации, а также базируется на Гражданском кодексе Российской Федерации. Многие положения закона разработаны на прогрессивных и применимых в России результатах зарубежной практики и опыта.

Зарубежный опыт и практика послужили основой для формирования правовых аспектов оценочной деятельности, основных понятий и базовых положений, трактовок различных объектов оценки (например, формирование основ категории недвижимости, т. е. связь объектов оценки с землей, определение недвижимого имущества, формирование права собственности на объект недвижимости и его ограничения и т. д.). Сформулированы и действуют законодательные требования к оценке объектов недвижимости, основанные на общем законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности.

Общеизвестно, что понятие недвижимости представляет собой прочную связь между землей и возведенными на ней объектами и сооружениями. Это понятие согласуется с формулировкой недвижимого имущества, представленного в книге Г. Харрисона. В известном Оксфордском толковом словаре по бизнесу приводится следующее значение понятия «недвижимое имущество»: «Любое имущество, состоящее из земли или сооружений, в отличие от индивидуальной/личной собственности». Известный специалист в области инвестиций Розенберт Дж. М. (США) практикует это понятие в своем терминологическом словаре следующим образом: «Недвижимость, недвижимое имущество — реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».

В Гражданском кодексе РФ в ст. 130 приводится следующая формулировка: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения».

Обращая внимание на принципиальное условие выделения недвижимого имущества на основании прочной (нерасторжимой) связи с землей, с земельным участком, все-таки допускается расширение этого перечня вещей, относящихся к недвижимости, и этот момент поясняется в тексте Гражданского кодекса РФ. В частности, об имуществе предприятия, о статусе предприятия сформулировано следующее (ст. 132): «Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс..» и «Предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью».

При выполнении оценки очень важно иметь четкое, обоснованное представление о праве собственности на объект недвижимости и его ограничениях. Правовое регулирование недвижимости связано с правом собственности. Речь идет о появлении различных ограничений прав собственности на объекты недвижимости, преимущественно в отношении права собственности на землю. Зарубежная и отечественная практика показывает частое пересечение интересов владельцев соседних земельных участков, эта ситуация имеет правовое поле защиты в виде сервитутов, которые отражены в ст. 274 ГК РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)», где сказано: «...собственник недвижимого имущества... вправе требовать от собственника соседнего земельного участка... предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд...» Сервитут — важный элемент оценки недвижимости. Эта оценка может быть связана с платой за пользование земельным участком, которую согласно п. 5 ст. 7.74 ГК РФ «собственник участка, обремененного сервитутом, вправе... требовать от лица, в интересах которого установлен сервитут». В законодательстве большинства стран с рыночной экономикой сформулированы условия ограничения собственника земельного участка на недра и на воздушное пространство.

На основании Гражданского кодекса РФ (ст. 905) известно, что «собственник земельного участка не может воспрепятствовать воздействию на участок на такой глубине или на такой высоте, что устранение его не представляет для него интереса».

Крайний случай ограничений — это отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится, рассматривается в ст. 239 ГК РФ: «В случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято путем выкупа государством или продажей с публичных торгов...» Это положение о выкупе является ключевым при установлении «оснований прекращения права собственности».

В случае национализации собственности оценка стоимости этого имущества и убытков возможна лишь в результате расчетов независимых профессионалов-оценщиков. В случае отчуждения собственности государством такая оценка нужна для определения выкупной цены. Согласно ст. 281 ГК РФ «при определении выкупной цены в нее включаются: рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка ... в том числе упущенная выгода». В случае продажи с публичных торгов денежная оценка стоимости объекта недвижимости необходима для установления первоначальной цены продажи с публичных торгов.

В случае определения (расчета) денежной оценки объектов недвижимости руководствуются законодательными требованиями к оценке объектов недвижимости. Денежная оценка объектов недвижимости важна при определении вклада учредителей при создании предприятия, разработке проекта.

Согласно п. 6 ст. 66 ГК РФ «Основные положения о хозяйственных товариществах и обществах» «денежная оценка вклада участника хозяйственного товарищества производится по соглашению между учредителями (участниками) общества и в случаях, предусмотренных законом, подлежит независимой экспертной проверке», при этом условия соглашения, как правило, вырабатываются с помощью независимых экспертов-оценщиков.

Гражданский кодекс РФ не всегда последователен в определении условий оценки вклада (доли) участника. Так, в ст. 78 говорится: «Причитающаяся выбывающему участнику часть имущества определяется по балансу...» Но расчет денежной оценки имущества по балансу не совпадет с его текущей, реальной стоимостью, так как первоначально учтенный в балансе складочный капитал с тех пор мог не переоцениваться.

При разделении уставного капитала следует руководствоваться ст. 93 ГК РФ «Переход доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью к другому лицу», где сказано об условиях определения текущей действительной стоимости уставного капитала. Оставшиеся учредители предприятия обязаны выплатить выбывающему участнику действительную стоимость его доли, которая является рыночной стоимостью.

Особое внимание денежной оценке имущества, в том числе недвижимости, уделено в **Законе об акционерных обществах, введенном в действие с 1 января 1996 г.** Согласно ст. 9 этого закона решение об утверждении стоимостной оценки уставного капитала принимается учредителями, которые пользуются услугами профессионалов-оценщиков, которые требуются акционерным обществам и для определения рыночной стоимости имущества (утверждение величины этой стоимости относится к компетенции совета директоров).

1.2. Правовая основа землепользования и экономической оценки земли

Действующая в настоящее время правовая основа землепользования, в т. ч. городского землепользования, базируется на основных положениях Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса РФ, развитых в ряде федеральных законов, указов Президента РФ, законов субъектов РФ, постановлений Правительства РФ ведомственных нормативных актов, нормативных актов субъектов РФ, Земельном кодексе РФ, важная составная часть правовой системы городского землепользования — нормативные акты в сфере градостроительства, коммунального хозяйства, охраны природы, бюджетного процесса и др.

Любая система городского землепользования опирается на **Государственный земельный кадастр**, который создается и ведется по единым принципам. Это существенно облегчает использование новых решений, отраженных в основных подсистемах кадастра. Краткое описание целей и задач системы городского земельного кадастра и его основное содержание даны ниже. Система земельных отношений в России базируется на фундаментальных положениях, установленных Конституцией РФ (ст. 7—9, 36, 72 и др.), соответствующих как историческим традициям, так и основным мировым стандартам.

Детализация правовых основ земельных отношений, включая и реализацию права частной собственности на землю описывается в действующем Земельном кодексе.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года (в ред. федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.10.2004 N 123-ФЗ, от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ, от 21.07.2005 N 111-ФЗ, от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 17.04.2006 N 53-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 30.06.2006 N 92-ФЗ) содержит следующие главы:

Глава I. Общие положения.

Глава II. Охрана земель.

Глава III. Собственность на землю.

Глава IV. Постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Глава V. Возникновение прав на землю.

Глава VI. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков.

Глава VII. Прекращение и ограничение прав на землю.

Глава VIII. Возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Глава IX. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров.

Глава X. Плата за землю и оценка земли.

Глава XI. Мониторинг земель, землеустройство и государственный земельный кадастр.

Глава XII. Контроль за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель (земельный контроль).

Глава XIII. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель.

Глава XIV. Земли сельскохозяйственного назначения.

Глава XV. Земли поселений.

Глава XVI. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Глава XVII. Земли особо охраняемых территорий и объектов.

Глава XVIII. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

Действующий в настоящее время **закон Российской Федерации «О плате за землю» от 11 октября 1991 г. (№1738-1) (с учетом соответствующих изменений)** имеет один раздел: Нормативная цена земли (ст. 25). Все остальные разделы и статьи исключены.

В разделе «Нормативная цена земли» рассматриваются понятия и основы расчета нормативной цены земли. Нормативная цена земли — показатель, характеризующий стоимость участков определенного качества и местонахождения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Постановлением Правительства РФ от 15.03.97 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли», как говорилось выше, предусматривается, что ее определение находится в компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Установлено ограничение величины нормативной цены земли — 75 % от уровня рыночной цены за типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. Ограничено также ежегодное изменение нормативной цены — не более чем на 25 %. Вместе с тем необходимые методические положения по расчету нормативной цены земли и ценовому зонированию еще не созданы. Из-за недостаточной развитости земельного рынка для большинства территорий данных о рыночной цене земельных участков просто нет, поскольку не было рыночных сделок.