



# **СТАНДАРТ**

**РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ**

## **БАЗЫ ОЦЕНКИ, ОТЛИЧНЫЕ ОТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Основные положения

**СТО РОО 20-03-96**

## **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 “Базы оценки, отличные от рыночной стоимости”, подготовленный Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Asseete 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. Область применения
3. Определения
4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета
5. Общие основополагающие критерии
6. Формулировка Стандарта
7. Требования к изложению фактического материала
8. Условия отступления от Стандарта

*Содержание Стандарта следует рассматривать в соответствии с СТО РОО 20-01-96 "Общие понятия и принципы оценки".*

## **1. Введение**

- 1.1 Настоящий Стандарт преследует двоякую цель: во-первых, определить и разъяснить базы стоимости, отличные от рыночной стоимости и установить стандарты для их применения; во-вторых, провести различие между ними и рыночной стоимостью.
- 1.2 Несмотря на то, что в большинстве ситуаций профессиональной оценки, в особенности в случаях оценки имущества, рассмотренных в СТО РОО 20-04-96, используется концепция рыночной стоимости, некоторые ситуации требуют применения баз оценки, отличных от рыночной стоимости. Принципиально важным является то, чтобы как Оценщики, так и те, кто пользуется результатами оценки, ясно понимали отличие оценки, основанной на рыночной стоимости, от оценки, основанной на нерыночных определениях стоимости, и влияние (если таковое имеется) разницы между этими понятиями на область применения результатов оценки.
- 1.3 РОО стремится не допускать случаев недоразумений, связанных с использованием и применением нерыночных баз оценки. Оценщики, взявшие на себя ответственность за внедрение этих Стандартов, должны заботиться о том, чтобы выбирались подходящие базы оценки, используя все разумные средства для улучшения понимания у пользователей результатами оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести в заблуждение общественность, и публикуя объективно обоснованные оценки.

## **2. Область применения**

- 2.1 Настоящий Стандарт относится к базам оценки, отличным от рыночной стоимости.
- 2.2 В СТО РОО 20-04-96 рыночная стоимость рассматривается в качестве основы для финансовой отчетности. Этот Стандарт включает в себя рыночную стоимость при существующем использовании — особый случай рыночной стоимости, относящейся к недвижимости, производственным средствам и оборудованию, предназначенным для дальнейшего использования в том виде, как они использовались на дату оценки. Несмотря на то, что эта ситуация противоречит общему принципу наиболее эффективного использования, ее следует рассматривать как особый случай, нежели как отступление от понятия рыночной стоимости.
- 2.3 При оценке активов, являющихся частью действующего предприятия, понятие стоимости действующего предприятия и связанной с ней эффективной стоимости, определено в СТО РОО 20-03-96.

## **3. Определения**

- 3.1 **Потребительная стоимость.** Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который собственность вносит в стоимость того предприятия, частью которого

она является, без учета наиболее эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла бы быть получена от ее продажи. Потребительная стоимость представляет собой ценность, которую конкретная собственность имеет для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, и, следовательно, относится к нерыночной сфере.

- 3.2 **Собственность с ограниченным рынком.** Собственность, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Основной отличительной чертой собственности с ограниченным рынком является не ее неспособность быть проданной на открытом рынке, а то обстоятельство, что продажа собственности такого рода, как правило, требует более длительного периода маркетинга, чем продажа собственности, пользующейся более высоким спросом.
- 3.3 **Специализированная собственность, собственность специального назначения или специальной конструкции.** Собственность (объекты недвижимости), которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части предприятия, расположенного на данном объекте недвижимости. Несмотря на то, что многие сооружения, включая частные жилые дома, могут быть охарактеризованы как собственность "специального назначения", это определение в первую очередь приложимо к объектам недвижимости, имеющим крайне ограниченный рынок, либо вообще такового не имеющим; типичными примерами являются нефтеочистительные заводы, электростанции, судоремонтные заводы, специализированные производства, церкви, музеи, а также объекты недвижимости, имеющие специфическое местоположение для определенной деятельности.
- 3.3.1 В соответствии с замечаниями Стандарта 3, при оценке имущества в целях финансовой отчетности занимаемые владельцем объекты недвижимости могут рассматриваться как неспециализированные либо как специализированные.
- 3.3.2 Неспециализированная недвижимость оценивается в соответствии с концепциями рыночной стоимости. Объекты, предназначенные для длительного использования в том виде, как они задействованы на текущий момент времени, оцениваются на базе рыночной стоимости при существующем использовании, описанной в СТО РОО 20-04-96.
- 3.3.3 Специализированная недвижимость по определению редко продается на открытом рынке (если продается вообще). В силу этого, при ее оценке в целях финансовой отчетности часто используется метод остаточной стоимости замещения (ОСЗ) с соответствующим изложением применяемых процедур.
- 3.4 **Инвестиционная стоимость.** Стоимость собственности для конкретного инвестора, или группы инвесторов, при определенных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющих определенные цели и/или критерии инвестирования. Термин инвестиционная стоимость не следует путать с понятием рыночной стоимости инвестиционной собственности.
- 3.5 **Стоимость действующего предприятия. Стоимость предприятия как единого целого.** Это понятие подразумевает оценку функционирующего предприятия и получения из общей стоимости действующего предприятия величин для

составных частей, выражающих их вклад в общую стоимость, однако сам по себе ни один из этих компонентов рыночной стоимости не образует. (См. также определение эффективной стоимости, параграф 3.13.6 ниже).

- 3.6 **Страховая стоимость.** Стоимость собственности, определяемая положениями страхового контракта или полиса.
- 3.7 **Облагаемая стоимость.** Стоимость, рассчитываемая на базе определений, содержащихся в соответствующих нормативных документах, относящихся к налогообложению собственности. Хотя в некоторых юрисдикциях стоимость, используемая в качестве базы налогообложения, фигурирует как рыночная стоимость, тем не менее, предписанные методы оценки могут привести к результатам, отличным от рыночной стоимости в смысле приведенного здесь определения.
- 3.8 **Остаточная стоимость замещения (ОСЗ).** ОСЗ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на замещение (воспроизводство) сооружений за вычетом начислений на физический износ и все соответствующие формы обесценения. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют остаточной стоимостью замещения. Он зависит от потенциальной прибыльности или потенциала услуг, оказываемых предприятием.
- 3.9 **Утилизионная стоимость.** Стоимость собственности (за исключением земельного участка), рассматриваемой не при существующем использовании, а как совокупность материалов, содержащихся в ней, без дополнительного ремонта и адаптации. Эта стоимость может рассчитываться как общие или как чистые затраты на реализацию и в последнем случае может совпадать с чистой стоимостью реализации.
- 3.10 **Ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже.** Денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. В некоторых государствах к ситуациям вынужденной продажи могут быть отнесены случаи с недобровольным продавцом и покупателем, или покупателями, информированными о затруднениях, испытываемых продавцом.
- 3.11 **Специальная стоимость.** Термин, относящийся к экстраординарным добавкам к рыночной стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта недвижимости с некоторым другим объектом недвижимости — например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может иметь смысл скорее для определенного владельца или пользователя, либо потенциального владельца или пользователя, нежели для рынка в целом; то есть, она применима к покупателю, имеющему особый интерес. Специальная стоимость может быть ассоциирована с элементами стоимости действующего предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить понятия такого типа от рыночной стоимости и оговорить все сделанные им допущения.
- 3.12 Некоторые другие выражения стоимости, более характерные для недвижимости, производственных средств и оборудования, а также некоторые особые ситуации разобраны в Стандартах РОО, посвященных активам подобного рода.

- 3.13 Термины бухгалтерского учета.
- 3.13.1 **Объективная (справедливая) стоимость.** Денежная сумма, за которую может быть продано имущество (или списана задолженность) в результате коммерческой сделки между компетентными добровольными сторонами.
- 3.13.2 **Амортизируемая стоимость.** Ретроспективная стоимость имущества, либо другая величина, заменяющая ретроспективную стоимость, например, переоцененная стоимость, за вычетом расчетной остаточной стоимости имущества.
- 3.13.3 **Переоцененная стоимость.** Стоимость недвижимости, производственных средств и оборудования, установленная в результате оценки, проведенной, как правило, квалифицированным Оценщиком.
- 3.13.4 **Восстанавливаемая стоимость** активов, включая остаточную стоимость реализации (*стоимость перспективной отдачи*). Величина, которую ожидается получить от будущего использования.
- 3.13.5 **Чистая стоимость реализации.** Расчетная цена продажи активов, при нормальном функционировании предприятия, за вычетом издержек на продажу и оформление. Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость. Рыночная стоимость, как правило, представляет собой валовую величину, номинальное значение, из которого потом вычитаются расходы на реализацию.
- 3.13.6 **Эффективная стоимость, или стоимость лишения** (*deprival value* или, иногда, *optimal deprival value*). Стоимость активов с точки зрения их владельца, равная большей из двух величин — потребительной стоимости активов для данного владельца и стоимостью их реализации при изъятии из употребления. Эффективная стоимость является примером базы оценки, отражающей нерыночный характер понятия потребительной стоимости активов как части действующего предприятия.

#### 4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

- 4.1 Время от времени на практике возникают недоразумения, касающиеся приложения терминов и методов оценки к процедурам бухгалтерского учета. Во избежание таких ситуаций и для решения других проблем разработан СТО РОО 20-02-96, рассматривающий рыночную стоимость в качестве базы оценки, СТО РОО 20-03-96, относящийся к базам оценки, отличным от рыночной стоимости, и СТО РОО 20-04-96, относящийся к оценке в целях финансовой отчетности. В совокупности с другими разделами Стандартов Российского общества оценщиков они построены таким образом, чтобы снабдить Оценщиков, бухгалтеров и широкую общественность рекомендациями, касающимися стандартов оценки, затрагивающих бухгалтерский учет.
- 4.2 В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, задачей финансовой отчетности является объективное отражение результатов деятельности и финансового положения того предприятия, для которого составляется эта финансовая отчетность. Таким образом, стандарты бухгалтерского учета по

своей сути не направлены на определение стоимости самого предприятия. Дальнейшие соображения по этому вопросу изложены в СТО РОО 20-04-96.

- 4.3 Стандарты бухгалтерского учета предоставляют необходимые средства для отражения оценок стоимости основных (и прочих) активов в финансовой документации и отчетности. Они применяются к текущей рыночной оценке и другим базам оценки, использующим при расчете ретроспективную стоимость.
- 4.4 Стандарты, применимые к оценке, проводимой в целях финансовой отчетности и смежной документации, рассмотрены в СТО РОО 20-04-96. (В СТО РОО 20-03-96 определены понятия нерыночных типов стоимости, в общем случае неприменимых в целях финансовой отчетности). В особенности от рыночной стоимости следует отличать нерыночные базы оценки, связанные с распределением стоимости по компонентам.
- 4.5 Метод ОСЗ является нерыночным методом оценки специализированной недвижимости и в случае его применимости может использоваться при оценке в целях финансовой отчетности.

## **5. Общие основополагающие критерии**

- 5.1 Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Следовательно, необходимо, чтобы финансовая отчетность и связанная с ней оценка активов различали стоимость объекта с точки зрения рынка, которая должна быть отражена в финансовом отчете, и нерыночные типы стоимости, которые не должны использоваться в качестве баз оценки для финансовой отчетности (тем не менее см. выше параграф 4.5).
- 5.2 Потребительная стоимость (см. параграф 3.1) (а также эффективная стоимость (см. параграф 3.13.6)) является нерыночной базой стоимости, измеряемой с точки зрения определенного пользователя. Иногда ее называют "стоимостью для определенного пользователя или владельца". Меновая стоимость (см. СТО РОО 20-02-96, параграф 1.2 и след.) является стоимостью относительно рынка, на котором теоретически происходит переход из рук в руки прав владения имуществом. Определение РОО рыночной стоимости, применимое для финансовой отчетности, основано на принципе меновой стоимости, а не потребительной стоимости.
- 5.3 Употребление выражений потребительная стоимость и меновая стоимость без соответствующих пояснений может привести к неправильному толкованию. В тех случаях, когда может возникнуть недоразумение, их следует избегать.
- 5.4 Объекты собственности могут оцениваться на базе, отличной от рыночной стоимости, либо могут переходить из рук в руки по цене, не отражающей рыночную стоимость в смысле данного выше определения. Такие альтернативные базы стоимости могут выражать либо нерыночный аспект полезности объекта, либо нетипичные и нерыночные условия продаж. В качестве примеров могут быть взяты стоимость действующего предприятия, специальная стоимость, стоимость при вынужденной продаже, утилизационная стоимость и чистая стоимость реализации (см. выше 3.0 и след.).
- 5.5 Стоимость действующего предприятия выражает стоимость, приписываемую сформировавшемуся предприятию как единому целому, а не какой-либо из его

составных частей. Стоимость отдельных активов как компонентов действующего предприятия определяется на основе их вклада в общее целое и обычно рассматривается как их потребительная стоимость для конкретного предприятия и его владельца. Она не имеет отношения к рынку (см. 3.5) и ее не следует путать с рыночной стоимостью при существующем использовании (см. СТО РОО 20-03-96, параграф 4.3 и СТО РОО 20-04-96).

- 5.6 Потребительная стоимость объекта собственности может совпасть с его рыночной стоимостью лишь случайным образом. Потребительная стоимость объекта собственности будет выше, чем его рыночная стоимость, если предприятие смогло задействовать его более полезным и выгодным образом, чем типичный производитель аналогичных товаров или услуг. С другой стороны, потребительная стоимость может быть ниже рыночной стоимости в том случае, если предприятие не использует собственность с максимальной эффективностью. Потребительная стоимость может быть выше рыночной стоимости, если предприятие обладает особыми правами на производство, экстраординарными контрактами, уникальными патентами и лицензиями, специальной рецептурой, особым гудвиллом и прочими нематериальными активами, которые при продаже предприятия не передаются новому владельцу.
- 5.7 Специальная стоимость может дополнительно приписываться объекту недвижимости по причинам его уникального местоположения, временно возникшей исключительной рыночной ситуации, или надбавки, которую готов заплатить покупатель, имеющий особый интерес (см. 3.11). Подобный элемент специальной стоимости должен быть отмечен в отчете, отдельно от величины рыночной стоимости, установленной в соответствии с определением рыночной стоимости, данным в настоящих Стандартах. Специальная стоимость имущества не должна включаться в формулу его рыночной стоимости, так как подобная процедура будет вводить в заблуждение и по умолчанию будет означать, что этот добавочный элемент стоимости не является специальным.
- 5.8 Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о недобровольности продавца и/или реализации при вынуждающих обстоятельствах. По этим причинам цена, связанная с вынужденной продажей, называемая стоимостью при вынужденной продаже, не является представлением рыночной стоимости. Цена, заплаченная в такой сделке, является реальным фактом. В общем случае Оценщику трудно ее прогнозировать из-за характера и степени субъективных и конъюнктурных предположений, требующихся для формулировки суждения такого рода. Стоимость, или цена, при вынужденной продаже может также фигурировать как ликвидационная цена.
- 5.9 Утилизационная стоимость (см. 3.9) является, как правило, выражением текущей цены, которую реально получить за объект собственности (за исключением земельного участка), которая достигла конца предполагаемого полезного срока службы в том виде, как она использовалась до этого момента. Понятие утилизационной стоимости предполагает, что имущество оценивается не в плане его первоначального использования, а как для распродажи "на запчасти". В этом контексте утилизационная стоимость в терминологии бухгалтерского учета известна также как чистая стоимость реализации активов, исчерпавших свою полезность для предприятия.

5.10 Понятие утилизационной стоимости не подразумевает, что собственность не может иметь дальнейшей полезной жизни. Проданная для утилизации собственность может быть перестроена, преобразована для нового использования, аналогичного прежнему или совершенно другого, либо может служить источником запасных частей для других объектов собственности, у которых еще не вышел срок службы. В крайнем случае, утилизационная стоимость может представлять собой стоимость лома или стоимость сырья для вторичной переработки.

## **6. Формулировка Стандарта**

- 6.1 Прежде чем приступать к заданию, связанному с оценкой, основанной на предпосылке, отличной от рыночной стоимости, Оценщик обязан:
- 6.1.1 Должным образом идентифицировать стоящие перед ним задачи и удостовериться, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо несоответствующему обстоятельствам дела;
- 6.1.2 Определить, обладает ли он достаточными знаниями и опытом для выполнения задания в соответствии с настоящими Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки;
- либо Оценщик обязан:
- 1) До принятия обязательств довести до сведения клиента любое несоответствие каким-либо из профессиональных качеств;
  - 2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания;
  - 3) По выполнении работы в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.
- 6.2 При оценке с использованием нерыночной базы стоимости Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.
- 6.3 Для исключения возможности смешения понятий рыночной стоимости и нерыночной базы стоимости Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:
- 6.3.1 Идентифицировать оцениваемую собственность.
- 6.3.2 Идентифицировать права, связанные с оцениваемой собственностью.
- 6.3.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.
- 6.3.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.
- 6.3.5 Исследовать оцениваемую собственность или изложить существенные факты.
- 6.3.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.
- 6.3.7 Установить эффективную дату оценки.
- 6.3.8 Обработать и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.
- 6.3.9 Отметить, что оценка, представленная в отчете, не является оценкой рыночной стоимости, если в задании за основу берется база оценки, отличная от рыночной стоимости.

- 6.4 Несмотря на то, что понятие нерыночной базы оценки в некоторых ситуациях вполне может быть использовано, Оценщик должен обеспечить, чтобы в случае идентификации и включения в отчет стоимости такого типа она не могла быть с достаточно разумным основанием истолкована как представление рыночной стоимости.

## **7. Требования к изложению фактического материала**

- 7.1 Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. Конкретные стандарты составления отчета для разных стран могут отличаться друг от друга, но в обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 6.3. Для оценок, основанных на нерыночных базах стоимости, особенно важно ясно отразить в отчете цель оценки и планируемое применение ее результатов, а также исчерпывающим образом разъяснить базу оценки, ее применимость и ограничения.
- 7.2 Каждый отчет об оценке с базой, отличной от рыночной стоимости, должен содержать перечень ограничений или раздел аналогичного содержания. Тем не менее, Оценщик не должен использовать перечень ограничений в качестве оправдания несанкционированного отступления от настоящих Стандартов.
- 7.3 При проведении оценки с базой, отличной от рыночной стоимости, Оценщик не должен делать допущения, не являющиеся логичными в свете фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.
- 7.4 Каждый отчет об оценке с базой, отличной от рыночной стоимости, должен следовать принципам, изложенным в СТО РОО 20-02-96. В особенности, между рыночной стоимостью и любым другим используемым типом стоимости должна быть проведена четкая граница.
- 7.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть тем специалистом, который работает либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.
- 7.6 Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

## **8. Условия отступления от Стандарта**

- 8.1 Если от Оценщика требуется выполнить задание, не согласующееся с настоящими Стандартами, он должен идти на это только в том случае, если:
- 8.1.1 Оценщик установит, что результаты работы не смогут невольно ввести в заблуждение клиента, пользователей отчетом или услугами Оценщика и общественность;
- 8.1.2 Оценщик поставит клиента в известность о том, что задание включает в себя специальные допущения или отступления от Стандартов, что должно быть пол-

ностью раскрыто в отчете и/или представлении третьей стороне, осуществляемом Оценщиком в качестве результата своей работы.

- 8.1.3 В качестве условия договора Оценщик выдвинет требование того, чтобы любой публикуемый документ со ссылкой на заключение Оценщика, содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.