



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ОЦЕНКА ЛЕСНЫХ РЕСУРСОВ И ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Основные положения

СТО РОО 23-02-96

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 “Оценка лесных ресурсов и лесных земель”, подготовленные Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Assest 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. Формулировка Стандарта
6. Замечания
7. Требования к изложению фактов
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 четыре цели: во-первых, идентифицировать активы, относящиеся к лесным ресурсам и лесным землям; во-вторых, установить определения понятия стоимости, применимые к лесным ресурсам и лесным землям; в-третьих, выработать стандарты для отчетов об оценке лесных ресурсов и лесных земель; и в-четвертых, обсудить стандартные методы, используемые для оценки лесных ресурсов и лесных земель.
- 1.2 Оценка лесных ресурсов и лесных земель требует тщательного изучения всей имеющейся информации для определения ассоциированного с ними потока прибыли; остаточного срока службы этих активов; методов и процедур, применимых для их оценки. Расчетная величина стоимости должна быть отражена в отчете ясным и недвусмысленным образом.
- 1.3 РОО стремится исключить случаи неправильного понимания и/или недоразумения, связанные с оценкой лесных ресурсов и лесных земель. Оценщики, ответственные за претворение в жизнь настоящих Стандартов, должны обеспечить применение адекватных методов, используя все разумные средства для улучшения понимания со стороны пользователей результатами оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести в заблуждение общественность, и используя в отчетах объективно обоснованные расчетные величины.

2. Область применения

- 2.1 СТО РОО 23-02-96 относится к оценке активов, классифицируемых как лесные ресурсы и лесные земли, проводимой в целях финансовой отчетности.
- 2.2 Другие Стандарты РОО направлены на создание базы для оценки активов, формирующих собой часть действующего предприятия.

3. Определения

- 3.1 *Лесные ресурсы и лесные земли* проявляют себя посредством своего физического существования. Они являются материальными объектами собственности и, как правило, приносят прибыль своему владельцу. В основе определения стоимости лесных ресурсов и лесных земель лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за объект собственности цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.
- 3.2 *Лесные ресурсы и лесные земли* могут быть отнесены к материальным активам, к движимому имуществу или к недвижимости.
- 3.2.1 Материальные активы представляют собой объекты, имеющие физическую и осязаемую природу. Лесные ресурсы и лесные земли являются восстановимой или адаптируемой собственностью, которая может быть использована в коммерческих целях.

3.2.2 Активы, относящиеся к движимому имуществу, представляют собой материальные объекты, которые не связаны с недвижимостью постоянно и которые могут быть перемещены. Под общее определение движимого имущества подходит все (кроме нематериальных активов), что не является недвижимостью и/или не прикреплено к недвижимости постоянно. Лесные ресурсы преобразуются в движимое имущество посредством сбора урожая (вырубки леса).

3.2.3 Под недвижимостью понимается земельный участок с имеющимися на нем улучшениями, включая здания и сооружения, в том числе лес на корню и садовые деревья.

3.3 *Рыночная стоимость есть 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.*

Применительно к лесным ресурсам и лесным землям это определение делает акцент на стоимости, которой оцениваемый объект обладает сам по себе, принимая во внимание его наиболее эффективное использование и денежную сумму, которая может быть выручена от его продажи. См. СТО РОО 20-02-96, 3.1.

3.4 **Наиболее эффективное использование** определяется в Стандартах РОО 20-01-96 и 20-04-96, 3.2 как

наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

3.5 **Потребительная стоимость**, определенная в СТО РОО 20-03-96, применяется для оценки лесных ресурсов и лесных земель при наличии соответствующего потока прибыли, создаваемого оцениваемым объектом, для обоснования его стоимости.

3.6 **Рыночная стоимость при существующем использовании**, определенная в СТО РОО 20-04-96, 3.3, применяется для оценки лесных ресурсов и лесных земель в том случае, когда имеются альтернативные варианты использования земельного участка, при которых стоимость участка может оказаться более высокой.

3.7 **Инвестиционная стоимость**. Стоимость собственности для конкретного инвестора, или класса 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. См. СТО РОО 20-03-96, 3.4.

3.8 **Стоимость действующего предприятия**. Стоимость предприятия как единого целого. Это понятие предусматривает определение стоимости функционирующей фирмы с последующим распределением общей стоимости действующего предприятия на отдельные составные части фирмы пропорционально их вкладу; однако, ни один из компонентов сам по себе не является представлением рыночной стоимости. См. СТО РОО 20-03-96, 3.5.

- 3.9 **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 поправок на физический износ, все соответствующие формы обесценения и оптимизацию. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют остаточной стоимостью замещения. Он определяется потенциальной прибыльностью или сервисным потенциалом предприятия. См. СТО РОО 20-03-96, 3.8.
- 3.10 **Остаточная стоимость замещения и стоимость действующего предприятия.**
- 3.10.1 **Метод остаточной стоимости замещения (ОСЗ)** применяется в случае оценки специализированной недвижимости, которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, в котором она задействована, и, следовательно, не может быть оценена в соответствии с определением понятия рыночной стоимости. См. СТО РОО 20-04-96.
- 3.10.2 **Стоимость действующего предприятия** (в соответствии с определением и замечаниями СТО РОО 20-03-96) складывается из чистой стоимости всех материальных и нематериальных активов предприятия за вычетом всех пассивов. В силу того, что эта величина является выражением стоимости предприятия в целом, она, как правило, не может быть разложена на компоненты для отдельных активов предприятия. Таким образом, отдельные активы не обладают стоимостью действующего предприятия и поэтому стоимость действующего предприятия не может служить базой оценки имущества для финансовой отчетности.
- 3.10.3 Метод ОСЗ всегда должен ориентироваться на потенциальную прибыльность или для имущества общественного пользования и активов, не связанных со свободными денежными поступлениями, их сервисным потенциалом. Таким образом, метод ОСЗ сочетает в себе как рыночные, так и нерыночные элементы. Однако, в силу того, что метод ОСЗ применяется к отдельным активам, а не к самому предприятию, он по своей сути отличается от методов и понятий, основанных на стоимости действующего предприятия, и адекватным образом может использоваться в оценке имущества для финансовой отчетности. См. СТО РОО 20-04-96.
- 3.11 **Объективная (справедливая) стоимость.** Объективная стоимость определяется специалистами по бухгалтерскому учету как денежная сумма, за которую может быть продано имущество (или списана задолженность) в результате коммерческой сделки между компетентными добровольными сторонами. В различных условиях оценки могут использоваться другие определения объективной (справедливой) стоимости. См. СТО РОО 20-03-96.

4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

- 4.1 СТО РОО 23-02-96 относится к оценке активов, классифицируемых как лесные ресурсы и лесные земли, проводимой в целях финансовой отчетности. Наряду с другими разделами Стандартов оценки настоящий Стандарт имеет структуру, предназначенную для предоставления основных ориентиров и рекомендаций Оценщикам, бухгалтерам, а также широкой публике относительно стандартов оценки, оказывающих влияние на бухгалтерский учет.

- 4.2 В соответствии со стандартами бухгалтерского учета основной целью финансовой отчетности является объективное отражение результатов деятельности и финансового положения того предприятия, для которого составляется эта финансовая отчетность.
- 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 (историческую) стоимость.

5. Формулировка Стандарта

- 5.1 Прежде чем приступать к заданию, связанному с оценкой лесных ресурсов и лесных земель, Оценщик обязан:
- 5.1.1 Должным образом идентифицировать оцениваемые активы и удостовериться в том, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо несоответствующему конкретным обстоятельствам;
- 5.1.2 Убедиться, что он обладает достаточными знаниями и опытом для выполнения задания в соответствии со Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки;
- либо Оценщик обязан:
- 1) До принятия обязательств довести до сведения клиента несоответствие каким-либо профессиональным качествам;
 - 2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания;
 - 3) По выполнении задания в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.
- 5.2 При расчете стоимости лесных ресурсов и лесных земель Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.
- 5.3 Для исключения возможности неправильного понимания оценки лесных ресурсов и лесных земель Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:
- 5.3.1 Идентифицировать оцениваемые активы.
- 5.3.2 Идентифицировать права, связанные с оцениваемыми активами.
- 5.3.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.
- 5.3.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.
- 5.3.5 Проанализировать оцениваемые активы или изложить существенные факты.
- 5.3.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.
- 5.3.7 Установить эффективную дату оценки.
- 5.3.8 Получить и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.
- 5.3.9 Применить адекватные процедуры и методы оценки.

5.4 Несмотря на то, что в некоторых ситуациях использование нерыночных баз оценки может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае идентификации и включения в отчет стоимости такого типа она не могла быть с достаточно разумным основанием истолкована в качестве представления рыночной стоимости.

6. Замечания

6.1 Лесные ресурсы и лесные земли проявляют себя через свои физические характеристики и посредством физического существования. Они, как правило, приносят прибыль своему владельцу.

6.2 Следующие традиционные определения понятия стоимости используются для оценки активов, относящихся к лесным ресурсам и лесным землям:

6.2.1 *Рыночная стоимость есть 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 предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.*

6.2.2 При некоторых обстоятельствах для оценки лесных ресурсов и лесных земель могут быть использованы следующие нерыночные определения стоимости: объективная стоимость, потребительная стоимость и инвестиционная стоимость. При использовании нерыночных определений стоимости Оценщик должен позаботиться о том, чтобы не было разумных оснований для принятия их за представление рыночной стоимости.

6.2.3 При оценке лесных ресурсов и лесных земель необходимы следующие дополнительные определения:

6.2.3.1 **Обратное преобразование.** Анализ взаимосвязи рыночных цен на имеющиеся в наличии на рынке лесные ресурсы и лесные земли, рассматриваемые в качестве движимого имущества, и ценами на те же активы, рассматриваемые в качестве недвижимости. В общем случае этот процесс заключается в определении цены конечного продукта (бревен и т.д.) и приведении ее обратно к стоимости лесных ресурсов и лесных земель до вырубки.

6.2.3.2 **Истощение.**

1. Уменьшение стоимости объекта, обусловленное удалением исчерпаемых активов или ресурсов – например, вырубкой деревьев в лесу.

2. Пропорциональная себестоимость или другая мера стоимости, приписываемая той части находящихся во владении или арендуемых лесных ресурсов и лесных земель, которая была подвергнута вырубке.

3. Периодическое начисление некоторого значения стоимости, относимое на вырубку лесных ресурсов.

4. Процесс измерения и учета объема вырубки лесных ресурсов.

6.2.3.3 **Остаточная стоимость.** Остаток стоимости лесных ресурсов и лесных земель после вычета начисленного истощения.

6.2.3.4 **Анализ дисконтированного наличного потока.** Схема или модель, в которой определяются и приводятся к текущим значениям с некоторой установленной

ставкой дисконта объем, изменчивость, временные характеристики периодической прибыли, а также количественные и временные характеристики реверсий.

6.2.3.5 **Отсечение.** Процесс удаления некоторого объекта, прикрепленного или связанного с земельным участком, либо части самого земельного участка, при котором меняется тип рассматриваемого объекта – объект недвижимости преобразуется в движимое имущество.

6.2.3.6 **Рыночная цена наличного товара.** Термин, используемый для описания цены, по которой на данный момент продается рассматриваемый товар, в противоположность ценам, ожидаемым в будущем.

6.3 Для оценки лесных ресурсов и лесных земель в целом используются те же методы, что и для оценки активов других типов. Это затратный метод, метод капитализации прибыли, или наличного потока, и метод сравнения продаж.

6.3.1 **Затратный метод** основан на принципе замещения, то есть, в данном контексте означаящем, что покупатель не будет платить за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы без излишних потерь времени заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

6.3.1.1 Стандартная процедура применения *затратного метода* состоит в определении *полной стоимости воспроизводства* за вычетом расчетной величины износа. Затратный метод в оценке лесных ресурсов и лесных земель имеет ограниченное применение; как правило, он применяется к возобновленным лесонасаждениям.

6.3.1.2 **Полная стоимость замещения** представляет собой объем затрат в текущих ценах, необходимый для получения неиспользованного объекта, обладающего эквивалентной полезностью.

6.3.1.3 **Полная стоимость замещения** минус *физический износ* минус *избыточные оперативные затраты в виде функционального устаревания* минус *экономическое устаревание* равняется *рыночной стоимости*.

6.3.1.4 **Полная стоимость замещения** есть текущая стоимость нового объекта собственности, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта.

6.3.1.5 **Физический износ** есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, природного воздействия, либо обусловленная внутренними дефектами объекта.

6.3.1.6 **Экономическое устаревание** есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

6.3.1.7 **Экономия затрат** представляет собой разновидность *затратного метода*, при которой рыночная стоимость рассчитывается как сумма расходов за вычетом сэкономленных затрат.

6.3.2 Метод **капитализации прибыли** или **наличного потока** (денежных поступлений) основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. При оценке лесных ресурсов и лесных земель применение метода капитализации прибыли заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с объемом продукции, получаемым с оцениваемого объекта, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы объекта.

- 6.3.2.1 Измеряемый поток прибыли или наличный поток есть поток прибыли или наличный поток, обусловленный существованием лесных ресурсов и лесных земель и объемом вырубки.
- 6.3.2.2 Остаточный срок службы активов, классифицируемых как лесные ресурсы и лесные земли, есть наименьшее из следующих величин: юридический срок службы, срок действия контракта и рыночный срок службы.
- 6.3.3 Рыночный метод основан на принципе замещения, который в данном контексте означает, что хорошо информированные покупатели не станут платить за оцениваемый объект цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.
 - 6.3.3.1 Данные по аналогичным сделкам сравниваются с характеристиками оцениваемых лесных ресурсов и лесных земель.
 - 6.3.3.2 Экономические, количественные и качественные преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.

7. Требования к изложению фактического материала

- 7.1 Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. В обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 5.3.
- 7.2 Любой отчет об оценке 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 Оценщик не должен делать допущения, являющиеся нелогичными в свете фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.
- 7.4 Каждый отчет об оценке должен содержать заключение Оценщика, соответствующее принципам, изложенным в СТО РОО 20-02-96.
- 7.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть работающим либо на предприятии, владеющем оцениваемыми активами, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности этого 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 ввести в заблуждение клиента, пользователей отчетом или услугами Оценщика или 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 полностью отражено 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.
- 8.2 В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или ссылаться на некоторое специфическое определение рыночной стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах.