



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

СТОИМОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ КАК БАЗА ОЦЕНКИ

Основные положения

СТО РОО 24-01-96

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 “Стоимость действующего предприятия как база оценки”, 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. Формулировка Стандарта
6. Общие основополагающие критерии
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 Целью настоящего Стандарта является объяснение основных критериев, лежащих в основе стоимости действующего предприятия как базы оценки, и обсуждение вопросов, связанных с понятием потребительной стоимости активов, рассматриваемых как часть действующего предприятия. Задачей настоящего Стандарта также является установление различия стоимости действующего предприятия от других понятий стоимости, в особенности от тех, которые применимы к оценке в целях финансовой отчетности и которые обсуждались в СТО РОО 20-04-96.
- 1.2 Стоимость действующего предприятия, относящаяся к некоторой фирме, есть стоимость, создаваемая функционированием сформировавшегося бизнеса. Она представляет собой выражение стоимости, связанной со сформировавшимся предприятием, и определяется посредством капитализации прибыли, получаемой данным предприятием, с учетом оборота и всех обязательств, связанных с деятельностью предприятия.
- 1.3 Суть этого подхода к понятию стоимости лучше всего проявляется в двух различных областях. Стоимость действующего предприятия может относиться к крупной фирме, владеющей многочисленными объектами недвижимости и имеющей дополнительные компоненты, такие как специальные права, нестандартные контракты, уникальные патенты и лицензии, определенные знания и опыт, особый гудвилл и различные материальные активы. Сюда же могут, например, включаться запасы сырья для предприятий добывающей промышленности. Как правило, это понятие относится к предприятиям достаточно сложной структуры. В то же время, оно может относиться и к отдельным объектам (например, гостинице, имеющей официальную лицензию, заправочной станции и т.п.), стоимость которых определяется на основе анализа рыночных данных по продажам аналогичных предприятий.
- 1.4 Это понятие распространяется и на функционирующие предприятия общественного сектора и местные учреждения, владеющие некоторыми активами, относящимися к их инфраструктуре, и охватывает также учреждения, обладающие сервисным потенциалом и имеющие ограниченный рынок, например, спортивные комплексы, ипподромы и т.д.
- 1.5 Оценка отдельных объектов недвижимости в контексте понятия стоимости действующего предприятия по своей сути заключается в представлении их потребительной стоимости, или вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия. Определяющим условием оценки является фактор существующего использования их конкретным пользователем на дату оценки, в отличие от других разумных альтернативных вариантов использования.
- 1.6 Если некоторый объект недвижимости в качестве части действующего предприятия вносит определенный вклад в общую прибыльность рассматриваемой фирмы, то про него можно сказать, что он обладает потребительной стоимостью. Величина потребительной стоимости определяется посредством субъективных тестов, применяемых владельцами предприятия или Оценщиками, достаточно компетентными в рассматриваемой отрасли бизнеса. В этом смысле потреби-

тельная стоимость эквивалентна стоимости для предприятия, стоимости для бизнеса или стоимости для владельца, при условии, что отраслевой рынок является экономически эффективным в отношении его части, связанной с недвижимостью.

- 1.7 И напротив, если некоторый объект недвижимости как часть действующего предприятия не вносит вклада в общую прибыльность фирмы, то его следует рассматривать в качестве избыточного относительно потребностей, связанных с функционированием предприятия, и применимое в этом случае понятие стоимости должно учитывать возможные альтернативные варианты использования, включая потенциальную утилизационную стоимость.

2. Область применения

- 2.1 Настоящий Стандарт относится к базе измерения стоимости в том случае, когда ценность объекта недвижимости обусловлена его участием в прибыльном функционировании либо, для некоммерческих организаций, некоторым сервисным потенциалом.
- 2.2 Уместность применения подхода, основанного на понятии стоимости действующего предприятия, определяется в контексте общих требований, предъявляемых к отчетности.

3. Определения

- 3.1 **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 зависит от потенциальной прибыльности или сервисного потенциала предприятия. См. СТО РОО 20-03-96.
- 3.2 **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 компоненты фирмы пропорционально их вкладу; однако, ни один из компонентов сам по себе не является представлением рыночной стоимости. См. СТО РОО 20-03-96.
- 3.3 **Общая стоимость замещения.** Расчетная текущая рыночная стоимость земельного участка при его существующем использовании плюс расчетный объем затрат на строительство зданий (производственных средств, машин и оборудования) и работ по освоению участка или стоимость современного аналогичного сооружения, имеющего такую же общую внутреннюю площадь, что и существующее здание (плюс соответствующие работы по освоению участка). Все расценки и затратные величины должны браться на дату оценки – на основе расчетной текущей рыночной стоимости, либо данных для современного аналогичного здания, имеющего для данного отраслевого сектора оптимизированную общую площадь.

- 3.4 **Рыночная стоимость** определена в СТО РОО 20-04-96 и по-прежнему остается краеугольным камнем в работе Оценщика. Она 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.*
- 3.5 **Потребительная стоимость.** Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который вносит в общую стоимость предприятия некоторый объект собственности, являющийся составной частью этого предприятия, без учета наиболее эффективного использования данного объекта или денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Потребительная стоимость есть стоимость, которой обладает определенный объект собственности при определенном использовании определенным пользователем, и, следовательно, является нерыночным понятием. См. СТО РОО 20-03-96.
- 3.6 Стоимость бизнеса включает в себя элементы прибыльности и надежности владения объектом недвижимости. Затрагивая понятия продолжения деятельности предприятия и его финансовой осуществимости, затраты, связанные с функционированием предприятия и занимаемым объектом недвижимости, могут вносить свой вклад в гудвилл предприятия. Соответственно, недвижимое и движимое имущество в совокупности со стоимостью бизнеса (гудвиллом) участвуют в образовании стоимости фирмы как действующего предприятия.

4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

- 4.1 В соответствии со Стандартами оценки, отражаемый в финансовой отчетности результат оценки или переоценки является рыночной стоимостью, если только обстоятельства не требуют применения некоторой другой базы оценки, что должно быть оговорено особым образом.
- 4.2 Если результаты оценки, подготовленные на основе концепции действующего предприятия, имеют прямую связь с рыночными сделками, то при наличии достаточного объема сопоставимых рыночных данных они могут быть приняты за представление рыночной стоимости. Кроме того, для согласования результатов оценки следует учитывать поток прибыли от основной деятельности, величину наличного потока (денежных поступлений), прибыль от арендных платежей, с использованием процедуры капитализации с некоторыми выбранными значениями ставок капитализации. Предприятия, которые достаточно регулярно продаются на рынке, — например, гостиницы, имеющие лицензии, — можно анализировать исходя из оборота; и, с учетом необходимых поправок, сопоставимые аналоги могут быть использованы для определения рыночной стоимости.
- 4.3 Результаты оценки, полученные на основе бизнес-анализа проданных объектов, могут служить ориентиром для продажи на открытом рынке и, таким образом, могут подходить для целей финансовой отчетности с учетом некоторых поправок, необходимых для отделения производственных средств, машин и оборудования.
- 4.4 Специализированные объекты недвижимости, в особенности те, которые относятся к предприятиям общественного пользования, могут рассматриваться на

основе концепции действующего предприятия, но при условии сохранения в обозримом будущем соответствующего потока прибыли или сервисного потенциала. В таких обстоятельствах может быть уместным применение метода остаточной стоимости замещения (ОСЗ) и/или оптимизированной стоимости замещения при предположении, что расчетную величину можно рассматривать в качестве рыночной стоимости, при условии экономической эффективности соответствующих отраслевых секторов. В подобной ситуации вполне допустимо, если соответствующие операции на открытом рынке носят ограниченный характер, редки или отсутствуют вовсе.

- 4.5 Требования, предъявляемые к оценке, проводимой в связи с обеспечением ссуды, залоговой или иных долговых обязательств, необязательно совпадают с требованиями, предъявляемыми к оценке в целях финансовой отчетности. Стоимость действующего предприятия привносит элемент, относящийся к области менеджмента, в оценку фирмы, будь то отдельный промышленный объект или крупный конгломерат. Для целей ссудного обеспечения следует предполагать средний уровень менеджмента и управления производством. Это будет соответствовать разумным рыночным ожиданиям, и поэтому специалисты в области финансирования, как правило, требуют именно такого подхода.

5. Формулировка Стандарта

- 5.1 Оценщики, оказывая консультационные услуги и подготавливая отчет об оценке на базе стоимости действующего предприятия, должны отметить факт применения такого подхода и обосновать правомерность допущения продолжения функционирования предприятия с адекватной потенциальной прибыльностью или соответствующим сервисным потенциалом.
- 5.2 Продолжение функционирования предприятия с адекватной потенциальной прибыльностью или соответствующим сервисным потенциалом является необходимым предварительным условием для применения стоимости действующего предприятия в качестве базы оценки отдельного промышленного объекта или крупного конгломерата.
- 5.3 Если от Оценщика требуется распределение стоимости на отдельные объекты, являющиеся составными компонентами крупного предприятия, то этот процесс должен базироваться на понятии потребительной стоимости при условии, что отдельные оцениваемые объекты вносят свой вклад в прибыльность или сервисный потенциал предприятия в целом.
- 5.4 Продажи промышленных предприятий на открытом рынке отражают рыночную стоимость и могут служить в качестве рыночного обоснования для применения стоимости действующего предприятия в качестве базы оценки.
- 5.5 В случаях специализированных объектов недвижимости, которые не продаются на открытом рынке, а в основном используются муниципальными органами для предоставления определенных услуг, применение в качестве базы оценки стоимости действующего предприятия или потребительной стоимости основано на определении остаточной стоимости замещения (ОСЗ).
- 5.6 Метод ОСЗ предусматривает определение рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании и расчете общей текущей стоимости замещения эквивалентных зданий (производственных средств, машин и

оборудования) и других работ по освоению участка минус поправки на возраст, физическое состояние, экономическое и функциональное устаревание, а также факторы окружающей среды. Оценка должна базироваться на оптимизированной расчетной текущей рыночной стоимости – или на данных по современному аналогичному зданию с оптимизированной для данного отраслевого сектора площадью, в ценах на дату оценки.

- 5.7 Для объектов, находящихся в общественном владении, и специализированных объектов недвижимости, используемых в некоммерческих целях, когда проведение теста на адекватную потенциальную прибыльность не представляется возможным, выражение ОСЗ и/или оптимизированной стоимости замещения должно зависеть от вероятности и перспектив продолжения занимать оцениваемый объект недвижимости.
- 5.8 Во многих случаях существующие улучшения могут быть оптимизированы лишь частично, что обусловлено сокращением спроса на первоначальный вариант использования. В таких обстоятельствах Оценщик должен проанализировать затраты, требующиеся для эффективного восстановления сервисного потенциала в полном объеме или изначальной проектной производительности на той части площадей, продолжение использование которой представляется разумно оправданным. Во всех процедурах оценки, основанных на ОСЗ и/или оптимизированной остаточной стоимости замещения, основополагающими факторами являются текущая эффективность рассматриваемого объекта недвижимости и отраслевого сектора в целом, а также новые конструктивные и затратные требования.
- 5.9 Потребительная стоимость относится к стоимости отдельного объекта, являющегося составным компонентом действующего предприятия. Она представляет собой величину, рассчитанную на дату оценки, которая отражает специфический вклад данного объекта в функционирование предприятия. Потребительная стоимость может также относиться к объектам движимого имущества (в том числе производственным средствам, машинам, оборудованию и приспособлениям) и затрагивает такие аспекты, как возможность прекращения использования актива и адекватность выпускаемой продукции или предоставляемых услуг. Зависимость потребительной стоимости от рыночных цен выражается в методе сопоставимых рыночных продаж или методе инвестиции/капитализации, основанных на данных, относящихся к рынку и/или бизнесу и связанных с соответствующим отраслевым сектором.
- 5.10 Помимо традиционных требований, предъявляемых к отчетности настоящими Стандартами, Оценщик должен привести ясное, недвусмысленное объяснение и полное изложение определения и сущности понятий потребительной стоимости и стоимости действующего предприятия в том случае, когда выполняемое им задание предусматривает использование этих понятий, а также позаботиться, чтобы эти понятия и значения стоимости, приписываемые отдельным оцениваемым объектам, не могли быть приняты за представление рыночной стоимости.

6. Общие основополагающие критерии

- 6.1 Политика, проводимая специалистами по бухгалтерскому учету во всем мире, поддерживает концепцию действующего предприятия как одного из важнейших допущений, лежащих в основе подготовки финансовой отчетности.
- 6.2 В качестве предварительного условия применения стоимости действующего предприятия как базы оценки для компаний любого типа рекомендуется, чтобы

отчет руководства содержал формальное утверждение о том, что руководство, принимая во внимание финансовую смету, подготовленную специалистами компании, а также другую существенную информацию, в разумной степени удовлетворено тем, что компания продолжает функционировать и, соответственно, является действующим предприятием.

- 6.3 Аналогично, в случае объектов, используемых муниципальными органами для предоставления определенных услуг, и специализированных объектов недвижимости, используемых в некоммерческих целях, при рассмотрении возможности оценки на базе концепции действующего предприятия следует предварительно получить формальное подтверждение того, что счета доходов и балансовые показатели не дают оснований предполагать значительное сокращение масштабов деятельности предприятия.
- 6.4 В тех случаях, когда промышленные предприятия зависят от рыночной ситуации, Оценщиком может быть проведен анализ продолжения существующего использования для отделения стоимости земельного участка и определения фактора обесценения для текущей стоимости замещения зданий и сооружений. Если для существующего использования нет сопоставимых рыночных данных, то Оценщику, помимо всего прочего, необходимо оценить элементы физического износа, функционального и экономического устаревания, после рассмотрения фактического использования объекта и ожидаемого срока службы при сохранении адекватной прибыльности. Получаемая в результате стоимость действующего предприятия есть мера рыночной стоимости при допущении того, что фактический владелец выступает в роли потенциального покупателя – то есть, мера того, сколько фактический владелец готов заплатить за оцениваемый объект вместо того, чтобы лишиться права владения им. Общая стоимость замещения и/или оптимизированная остаточная стоимость замещения могут выступать в качестве составного элемента в процессе принятия решения о величине рыночной стоимости.
- 6.5 Анализ продолжения существующего использования промышленных предприятий, зависящих от рыночной ситуации, может быть также проведен в терминах достижимой арендной платы. Размер арендной платы за объект недвижимости, рассматриваемый в таком аспекте, есть вклад в прибыль предприятия, который должен вносить объект за счет своей потребительной стоимости. Он, как правило, может быть измерен долей доходов предприятия, которую владелец или арендатор может позволить себе платить за использование объекта. Таким образом, анализ цен продаж позволяет установить величину ставки капитализации фактической или оценочной арендной платы, которая затем может быть использована в процессе оценки для представления стоимости действующего предприятия.
- 6.6 Понятие потребительной стоимости не подразумевает отдельной продажи объекта на открытом рынке. Потребительная стоимость является представлением того вклада, который вносит объект в общую стоимость функционирующего предприятия; то есть потребительная стоимость есть часть стоимости действующего предприятия.
- 6.7 Некоторые объекты могут быть достаточно старыми и функционально устаревшими по сравнению с новыми или более современными объектами, отражающими существующее положение вещей на рынке. Если такие старые объекты выполняют свои функции в терминах их вклада в деятельность предприятия в целом, то их стоимость должна отражать этот вклад, хотя и в меньшей степени,

чем для нового объекта, при условии, что рассматриваемый отраслевой сектор функционирует в нормальных эффективных экономических условиях. Соответственно, для расчета потребительной стоимости в таком случае может потребоваться внесение некоторой поправки на обесценение.

- 6.8 При оценке отдельных объектов на основе их вклада в действующее предприятие, при допущении сохранения адекватной прибыльности, такие факторы, как альтернативные варианты использования и наиболее эффективное использование, не включаются в рассмотрение. Исключением является ситуация, когда возможно физическое отчленение подразделения, которое не вызовет непропорционального уменьшения адекватной прибыльности. Аналогично, утилизационная стоимость улучшений может рассматриваться в том случае, когда их удаление не окажет негативного влияния на продолжение деятельности предприятия.
- 6.9 Стоимость земельного участка в контексте понятия стоимости действующего предприятия, если требуется проведение отдельной оценки, также является отражением дополнительной потребительной стоимости этого участка. Эта стоимость отличается от рыночной стоимости участка при альтернативном использовании.

7. Требования к изложению фактического материала

- 7.1 Если размер доходов, получаемых предприятием, более не является достаточным для обеспечения стоимости действующего предприятия или имеются данные о значительном сокращении масштабов деятельности предприятия общественного пользования, Оценщик для определения рыночной стоимости должен применить подход, основанный на альтернативном использовании.
- 7.2 Процесс оценки, проводимой в целях расчета стоимости действующего предприятия и отражения ее в отчетности, должен включать в себя специальную ссылку на определение, сформулированное в настоящем Стандарте. Расчет потребительной стоимости также должен содержать специальную ссылку на определение, приведенное в настоящем Стандарте, вместе со специальным указанием того, каким образом рассматривалась полезность объекта в терминах его взаимосвязи с предприятием в целом.
- 7.3 Такая оценка должна содержать ссылку на дату оценки (дату, относительно которой применяется рассчитанное значение стоимости), цели оценки и способ использования ее результатов, а также другие существенные критерии для того, чтобы результаты, суждения и заключения Оценщика были поняты адекватным образом.
- 7.4 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.

8. Условия отступления от Стандарта

- 8.1 В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или ссылаться на некоторое специфическое определение потребительной стоимости и/или стоимости действующего предприятия 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 настоящем Стандарте и объяснить все отклонения в результатах оценки, которые могли быть вызваны расхождением в определениях стоимости.