УДК: 330.133.2:336.66 DOI: 10.12737/24802

ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И УСЛОВИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ СТРУКТУР

Банин С.Н., Лытнева Н.А.[1]

В статье раскрыты организационно-методические основы оценки имущества предпринимательских структур, нормативно-правовая база, положенная в основу профессиональной деятельности оценщиков, последовательность проведения оценки в соответствии со стандартами оценочной деятельности, направления и способы ее проведения. Раскрыты условия и ограничения, которыми руководствуются оценщики при определении различной стоимости имущества, в том числе рыночной стоимости объектов. Приведенны перечень и основные требования стандартов, регулирующих оценочную деятельность, позволяющих выполнить комплекс последовательных процедур для определения стоимости имущества, раскрыты сущность и содержание понятия рыночной стоимости, которая определяет направления ее исследования и выбор способов оценки в зависимости от поставленной цели собственника имущества.

Ключевые слова: оценка, имущество, стандарты, условия оценки, имущество, рыночная стоимость, методы, объекты оценки, результаты, ограничения, оценочная деятельность.

ORGANIZATIONAL AND METHODICAL BASES AND ASSESSMENT CONDITIONS OF MARKET VALUE OF PROPERTY OF BUSINESS STRUCTURES

BANIN S. N. – Postgraduate student of the Department of Management and Public Administration, Central Russian Institute of Management – branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e-mail: zaoexpert@mail.ru

LYTNEVA N. A. – Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Management and Public Administration, Central Russian Institute of Management – branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e-mail: ukap-lytneva@yandex.ru

The article deals with the organizational and methodological bases for the assessment of property of business structures, the legal framework lied as bases of the professional activities of appraisers, the sequence of the evaluation in accordance with the standards of appraisal activity, the direction and methods of its implementation. The conditions and restrictions are revealed that the appraisers govern in determining the varying value of the property, including the market value of objects. The list of basic requirements and standards governing valuation activities, allowing to perform complex sequential procedures for determining the value of the property is presented, the essence and content of the concept of market value are revealed, which determines the direction of its research and the selection of valuation methods depending on the intended purpose of the property owner.

Keywords*:* assessment, property, standards, conditions of assessment, property market value, methods, evaluation of objects, results, restrictions, evaluation activity.

Банин Сергей Николаевич – аспирант кафедры менеджмента и государственного управления, Среднерусский институт управления – филиал, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, адрес: 302028, Россия, г. Орёл, б. Победы, д.5а, e-mail: zaoexpert@mail.ru

Лытнева Наталья Алексеевна – профессор кафедры менеджмента и государственного управления, доктор экономических наук, профессор, Среднерусский институт управления – филиал, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, адрес: 302028, Россия, г. Орёл, б. Победы, д. 5а, e-mail: ukap-lytneva@yandex.ru

Современные условия развития бизнеса предпринимательских структур связаны с движением объектов имущественного комплекса, приобретением и выбытием, залогом, арендой и другими хозяйственными операциями, которые требуют достоверной оценки объектов недвижимости, определения их различных видов стоимости, в том числе рыночной, ликвидационной, восстановительной и т.д.

Профессиональная оценка объектов недвижимости и других основных фондов осуществляется оценщиками, которые не имеют заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ к оценочной деятельности относится профессиональная деятельность субъектов, которая направлена на установление по объектам оценки разных видов стоимости: рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости[1]. Обоснованность применения стандартов оценки стоимости объектов определяется обязанностью оценщиков соблюдать государственные стандарты и методические рекомендации, которые действуют на дату оценки соответствующего объекта оценки. Федеральные стандарты оценки объектов, утвержденные приказами Минэкономразвития России, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. В частности, федеральным стандартом оценки «Общие понятия, оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) руководствуются при исследовании понятия оценки, определении подходов к оценке и требованиям к ее проведения, которые применяются в процессе оценочной деятельности.

Федеральным стандартом оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» определяются цель проводимой оценки, направление использования полученных результатов оценки, а также способы определения рыночной стоимости объектов, видов стоимости, в том числе рыночной. Федеральным стандартом оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» определяется перечень требований к порядку составления и содержания отчета об оценке объектов, к составу и содержанию информации, которая используется в отчете об оценке, а также к характеристике в содержании отчета применяемой методологии и расчетов оценки стоимости имущества. Система принятых Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2005 определяет регламенты к структуре и содержанию отчета об оценке в соответствии с правилами СРО, в котором состоит оценщик. В указанных Стандартах отражен факт их соответствия международным стандартам оценки.

Организационно-методическая основа оценочной деятельности определяется Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Оценка проводится по документации и информационным данными, которые представляет Заказчик. По мнению Н.Н. Парасоцкой[2], зависимость от объема информации

[1] Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) / СПС КонсультантПлюс/ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 08.01.2017)

[2] Парасоцкая Н.Н. Оценочная деятельность компании и ее особенности, влияющие на организацию управленческого учета // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – 2012. – № 2. – С. 11–16.

можно оценить по степени компьютеризации процесса оказания услуг, по совокупности обследуемых ресурсов, а также применяемой к вводу, хранению, обработке и поставке информации. В связи с этим оценщики не несут ответственности за сформулированные выводы по результатам оценки в случае их недостоверности. Вместе с тем информационные данные, которые используются в процессе оценки, должны отвечать принципу достаточности и достоверности[1]. Ответственность за соблюдение такого правила, определенного Стандартами, лежит на оценщиках, поскольку оценщики должны обосновывать достаточность информации, а также необходимость привлечения внешнего эксперта, если экспертиза требует дополнительных специальных познаний. В случаях осуществления определенных допущений оценщиком должны быть обоснованы все факты, которые подтверждают справедливость значений сделанных допущений.

Действия оценщиков осуществляются в соответствии с заданием заказчика, которое является неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке имущества. В составе задания различают обязательную и дополнительную информацию, состав которой регламентируется Федеральным стандартом ФСО № 1. Состав информации в задании на оценку объекта представлен на рис. 1.



Рисунок 1 – Состав информации задания на оценку объекта в соответствии со стандартами
Figure 1 - Structure of assignment information to estimate the object according to the standards

В составе имущества, которое подвергается оценке, выделяются виды объектов, сгруппированные по однородным признакам и регламентируемые Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собствен-

[1] Основы оценочной деятельности: Учебник / В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин и др. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012. – 336 с.

ности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Для проведения оценки нами предусмотрен ряд взаимосвязанных этапов, который дополнен процедурами, соответствующими Стандартам и которые могут быть предусмотрены субъектами оценки при заключении договора на оказание услуг по оценке (рис. 2).

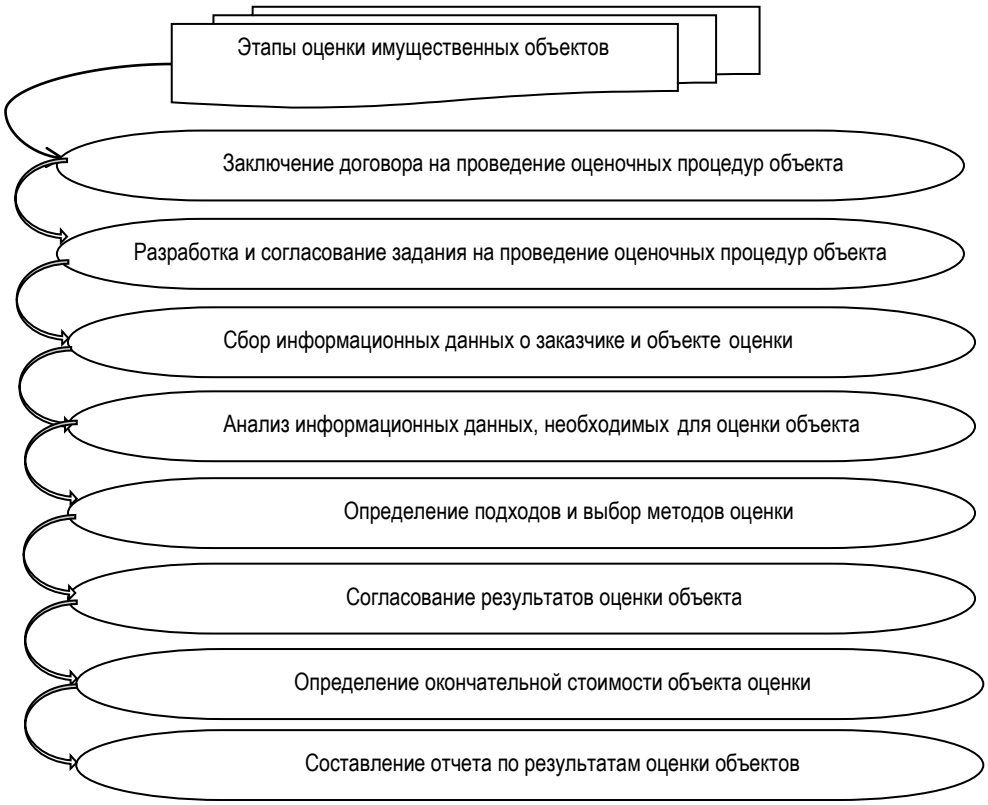


Рисунок 2 – Этапы оценочных процедур в соответствии с Федеральными стандартами
Figure 2 - The stages of evaluation procedures in accordance with federal standards

Первоначальным этапом осуществления оценочных процедур является заключение договора на оказание услуг по оценке объекта, определению рыночной или иной стоимости. Содержание договора не только регулирует возникшие отношения между оценщиками и заказчиками, но и определяет направления оценочной деятельности, перечень оценочных процедур, объекты оценки, установление имущественных прав, период и сроки проведения оценки, а также стоимость оказываемых услуг и оформление результатов.

На основе заключенного договора составляется задание, которое регламентирует оценочные процедуры, детализируют функции оценщиков по оказанию услуг заказчику. При составлении задания определяются график осуществления оценочных процедур, затраты на их осуществление, уточняются перечень оцениваемых объектов, а также базовые параметры,

уточняет объем оценки. Задание служит основанием для сбора информации об объектах исследования, как обязательной, определённой Стандартами, так и дополнительной, которая может быть предусмотрена условиями договора и конкретизирована заданием на оценку.

На этапе сбора информации о заказчике и объектах оценки определяются источники информации, а также осуществляется идентификация объектов недвижимости и имущественных прав, которая позволяет дать юридическую характеристику объекта. При этом может быть информация государственного реестра данных по регистрации земельных участков, зданий и сооружений и других объектов, регистрация которых осуществлена в соответствии с требованиями местного и государственного законодательства. По объектам оценки осуществляется проверка информации на предмет полных или частичных имущественных прав, которые обусловлены отделением или разделением прав собственности. Кроме того, оценщики должны располагать информацией по ограничению прав собственности в форме договоров аренды, сервитутов, ограничений, вызванных залоговым удержанием объекта недвижимости, притязаний на права собственности.

На этапе анализа информационных данных, необходимых для оценки объекта, осуществляются мониторинг деятельности заказчика, оценка динамики развития его бизнеса, оценка эффективности использования в хозяйственной деятельности объектов исследования. Эффективность данного этапа зависит от качества и достоверности подобранной информации, проведенной организационной работы, объема необходимых данных, информационных источников по оцениваемым объектам. Результаты анализа позволяют оценщикам дать оценку наиболее важным ценообразующим факторам, проанализировать влияние факторов внешней среды, состояние экономики в целом и оценить ситуацию на рынке недвижимости, включая территориальный и сегментарный аспекты. Кроме того, анализ способствует раскрытию физических свойств объекта оценки и его окружения.

На этапе определения подходов и выбора методов оценки объектов оценки осуществляется подбор одного из следующих подходов. Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход. Каждому подходу характерны определенные методы. Выбор подхода и методов обуславливается видом стоимости объектов оценки, их характеристиками, информацией по объекту оценки. По выбранному методу оценки приводится всесторонняя аргументация в отчете об оценке объектов.

На этапе согласования результатов оценки объекта и определения итоговой стоимости объекта оценки осуществляются процедуры сопоставления полученных результатов посредством применения разных подходов и методов для выбора наиболее точного и достоверного. Эти этапы предусмотрены для выявления математических и логических ошибок, которые ведут к расхождениям полученных результатов. Процесс согласования полученных результатов предусматривает также их сопоставление с заданием, возможность учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие свойства оцениваемых объектов.

Заключительным этапом является составление отчета об оценочных процедурах, который представляет собой результаты итоговой стоимости оцениваемых объектов. Отчет представляется заказчику в предусмотренные договором и заданием сроки. Этот документ составляется в письменной форме, что является документальным подтверждением выполнения оценщиками обязательств по договору. Итоговая стоимость оцениваемого объекта, отраженная в отчете, считается достоверной и применяется для совершения сделки.

Проведенное исследование организационно-методических основ и условий проведения оценки объектов свидетельствует о том, что процесс оценки должен быть основан на

нормативно-законодательной базе, которая позволит исключить риски недостоверной оценки объектов, а последовательность оценочных процедур позволит систематизировать действия оценщиков в целях повышения качества оценочных услуг и достоверности результатов оценки.

Библиография / References:

1. Аллавердян В. Особенности национальной оценочной деятельности // Бухгалтерия и банки. – 2014. – № 5. – С. 16–19.

2. Будович Ю.И. Группировки имущества по функциональной роли, видам деятельности и времени использования: экономико-теоретический анализ // Международный бухгалтерский учет. – 2015. – №18. – С. 32–45.

3. Кузнецов Д. Применение теории управления качеством в оценочной деятельности // Финансовая газета. – 2008. – № 23.

4. Основы оценочной деятельности: Учебник / В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин и др. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 336 с.

5. Парасоцкая Н.Н. Оценочная деятельность компании и ее особенности, влияющие на организацию управленческого учета // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – 2012. – № 2. – С. 11–16.

6. Лукинова Л.Г. Уточнения в оценке амортизируемого имущества // Услуги связи: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2013. – № 6. – С. 43–51.

1. Allaverdian, V. (2014) Osobennosti natsional'noi otsenochnoi deiatel'nosti [Peculiarities of the National Assessment of activities] // Bukhgalteriia i banki [Accounting and banks]. – № 5. – P. 16–19. (In Russ.)

2. Budovich, Iu.I. (2015) Gruppirovki imushchestva po funktsional'noi roli, vidam deiatel'nosti i vremeni ispol'zovaniia: ekonomiko-teoreticheskii analiz [Grouping property on the functional role, activities and use of time: economic-theoretical analysis] // Mezhdunarodnyi bukhgalterskii uchet [International Accounting]. – №18. – P. 32–45. (In Russ.)

3. Kuznetsov, D. (2008) Primenenie teorii upravleniia kachestvom v otsenochnoi deiatel'nosti [Application of quality management theory in valuation activity] // Finansovaia gazeta [Financial gazeta]. – № 23. (In Russ.)

4. Osnovy otsenochnoi deiatel'nosti [Basis of valuation activities]: Uchebnik / V.E. Katsman, I.V. Kosorukova, A.Iu. Rodin i dr. 3-e izd., pererab. i dop. – M.: Moskovskii finansovo-promyshlennyi universitet "Sinergiia", 2012. – 336 p. (In Russ.)

5. Parasotskaia, N.N. (2012) Otsenochnaia deiatel'nost' kompanii i ee osobennosti, vliiaiushchie na organizatsiiu upravlencheskogo ucheta [Valuation of the company and its particular impact on the organization of management accounting] // Finansovyi vestnik: finansy, nalogi, strakhovanie, bukhgalterskii uchet [Financial Gazette: finance, taxes, insurance and accounting]. – № 2. – P. 11–16. (In Russ.)

6. Lukinova, L.G. (2013) Utochneniia v otsenke amortiziruemogo imushchestva [Refinements in the evaluation of depreciable assets] // Uslugi sviazi: bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie [Communication services: accounting and nalogooblozhenie]. – № 6. – P. 43–51. (In Russ.)