

Н.Ю. Трифонов

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Допущено

Министерством образования Республики Беларусь
в качестве учебного пособия
для студентов учреждений высшего образования
по специальностям

«Оценочная деятельность на автомобильном транспорте»,
«Экономика и управление на предприятии промышленности»,
«Экономика и управление на предприятии транспорта»,
«Экспертиза и управление недвижимостью»



Минск
«Вышэйшая школа»
2017

УДК [330.133.7+330.4](075.8)
ББК 65.290-86я73
Т69

Рецензенты: кафедра учета и аудита, логистики и менеджмента учреждения образования «Полоцкий государственный университет» (заведующий кафедрой кандидат экономических наук, доцент *Е. Б. Малей*); доцент Белорусского государственного экономического университета кандидат экономических наук *Н. А. Полицук*

Все права на данное издание защищены. Воспроизведение всей книги или любой ее части не может быть осуществлено без разрешения издательства.

Трифонов, Н. Ю.
Т69 Теория оценки стоимости : учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Вышэйшая школа, 2017. — 208 с.
ISBN 978-985-06-2822-0.

Представлены методологические и математические основы изучения теории оценочной деятельности: понятия оценки стоимости, регулирование оценочной деятельности, принятое в Республике Беларусь и в международной практике, теория стоимости денег во времени, элементы теории погрешностей и математической статистики, применяемые в оценке.

Для студентов учреждений высшего образования по специальностям, связанным с оценочной деятельностью. Может быть использовано студентами других экономических специальностей, преподавателями, а также на курсах повышения квалификации оценщиков.

УДК [330.133.7+330.4](075.8)
ББК 65.290-86я73

Учебное издание

Трифонов Николай Юрьевич

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Учебное пособие

Редактор *Е. В. Савицкая*. Художественный редактор *В. А. Ярошевич*. Технический редактор *Н. А. Лебедев*. Корректор *Е. В. Савицкая*. Компьютерная верстка *А. Н. Бабенковой*

Подписано в печать 03.05.2017. Формат 84×108/32. Бумага офсетная. Гарнитура “NewtonС”.
Офсетная печать. Усл. печ. л. 10,92. Уч.-изд. л. 12,10. Тираж 400 экз. Заказ 563.

Республиканское унитарное предприятие «Издательство “Вышэйшая школа”». Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий № 1/3 от 08.07.2013. Пр. Победителей, 11, 220004, Минск.

e-mail: market@vshph.com http://vshph.com

Республиканское унитарное предприятие «СтройМедиаПроект». Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий № 2/42 от 13.02.2014. Ул. В. Хоружей, 13/61, 220123, Минск.

ISBN 978-985-06-2822-0

© Трифонов Н. Ю., 2017
© Оформление. УП «Издательство “Вышэйшая школа”», 2017

ПРЕДИСЛОВИЕ

Оценка стоимости – одна из важнейших сфер экономической деятельности, необходимая в любой отрасли народного хозяйства. Экономика Республики Беларусь чрезвычайно заинтересована в высококвалифицированных специалистах по оценке стоимости.

Учебное пособие «Теория оценки стоимости» разработано для студентов специальности «Оценочная деятельность на автомобильном транспорте», которая предусматривает изучение этой дисциплины в течение трех учебных семестров, и для других специальностей высших учебных заведений, имеющих в своих учебных планах рассмотрение теории оценки стоимости. Этот материал будет полезен и при освоении специальностей, связанных с экономикой и финансами, а также при повышении квалификации оценщиков.

Дисциплина «Теория оценки стоимости» входит в систему непрерывной подготовки студентов – будущих оценщиков, формируя у них теоретические знания по оценке стоимости в условиях рыночных отношений, необходимые для освоения специальных дисциплин, связанных с оценкой, и последующей практической деятельности.

Овладение учебным материалом данной дисциплины базируется на знаниях, полученных при изучении высшей математики и математической статистики, экономической теории, специальных дисциплин, определенных учебным планом.

Целями преподавания дисциплины «Теория оценки стоимости» являются:

- ознакомление студентов с состоянием современного теоретического обеспечения оценочной деятельности, основами современных технологий оценки и тенденциями их развития;
- изучение производственных отношений в оценочной отрасли, методов их регулирования;
- освоение математического и методологического аппарата, используемого в оценочной деятельности на меняющихся рынках;
- привитие навыков применения современного математического и методологического аппарата оценки в будущей профессиональной деятельности.

Задачами преподавания дисциплины «Теория оценки стоимости» являются:

- определение места и роли оценочной деятельности в экономических процессах;
- уяснение методических основ использования математического и методологического аппарата оценки для решения прикладных задач по специальности;
- овладение базовой методологией оценочной деятельности, что создает научные и методические предпосылки активного вхождения в процесс оценки и профессию в целом.

При этом у студентов формируются такие качества, как деловитость и профессиональная этика, необходимые в условиях жесткой конкуренции и зачастую необоснованных требований заказчика. Кроме того, студенты должны овладеть методами анализа рынка объекта оценки с учетом экономических, социальных и иных показателей, влияющих на стоимость.

В результате изучения дисциплины студент должен знать:

- ключевые понятия, общие принципы, базовые методические подходы и основные методы оценки стоимости;
- основы финансовой математики и ее приложений к оценочной деятельности;
- основы теории погрешности для оценки стоимости;
- основы математической статистики для оценки стоимости.

В основу построения учебного пособия положены требования образовательного стандарта ОСРБ 1-37 01 08-2007.

В главах 1–3 рассмотрены методологические основы изучения теории оценочной деятельности. Последовательно обсуждаются общие представления об оценке стоимости, методы различного регулирования оценочной деятельности (законодательство, стандартизация, саморегулирование), а также принципы оценки.

Глава 4 посвящена стоимости денег во времени. Изложены основы понимания доходного подхода к оценке, содержатся глубинные понятия для всей оценочной деятельности.

В главе 5 собраны примеры использования методов финансовой математики в различных задачах оценки стоимости.

В главе 6 рассматриваются вопросы погрешностей, возникающих в расчетах оценщика, а также аппарат математической статистики, используемый применительно к задачам оценки.

В приложении содержатся некоторые документы, регламентирующие оценочную деятельность и используемые в оценочной практике, а также справочная информация.

Автор

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

1.1. ВВЕДЕНИЕ В ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ

Русскоязычная терминология, связанная с оценочной деятельностью как относительно новым видом профессиональной практики, недостаточно разработана. Слова «оценка» и «цена» являются родственными с лингвистической точки зрения, однако цены – лишь одна, и довольно малая, составляющая оценочного процесса. Тем не менее исторически сложилось так, что научная дисциплина, которой посвящено данное учебное пособие, называется «оценка». При этом в последнее десятилетие принято подчеркивать отличие количественной оценки (в каких-либо денежных единицах) от качественной оценки (например, в баллах). Для этого используется термин «экономическая оценка» или, чаще, «**оценка стоимости**», который вполне согласуется с соответствующим англоязычным термином «valuation» (англ. value – стоимость).

Наука об оценке стоимости представляет собой достаточно сложное явление на стыке экономики и знаний об объектах оценки, материальных и нематериальных, необходимых для определения их стоимостных характеристик. Поэтому иногда говорят об оценке как одном из направлений экономических измерений, а для обозначения специалиста в этой сфере используется термин «инженер-оценщик».

Оценочная деятельность – это отрасль рыночной инфраструктуры. Иными словами, оценка существует для того, чтобы обслуживать рынок. При этом можно говорить и о рынке оценочных услуг, но эти оценочные услуги предназначены для участников всех существующих рынков: финансового, недвижимости и т.д. Как определил российский экономист Г. Греф, «оценка имущества – это один из тех механизмов, с помощью которых работает рынок. Без института оценки рыночная экономика просто не может существовать».

Такого рода механизмов обслуживания экономики или, точнее, профессий существует достаточно много. Помимо оценщиков, различные рынки обслуживают бухгалтеры, аудиторы, юристы и т.п. Все эти профессии необходимы для нормальной работы экономики. Рынок требует специалистов, которые в случае необходимости ответят на вопросы, сколько

стоит тот или иной товар, работа, услуга. В этом случае товар, работа или услуга с точки зрения оценочной терминологии называются **объектами оценки**.

1.2. ИСТОРИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Необходимость оценки стоимости появилась тогда, когда возник рынок, т.е. много тысячелетий назад. В Библии, например, среди законов пророка Моисея можно найти рекомендации по оценке стоимости земельных участков, которые вполне сопоставимы с подходами к оценке земли, применяемыми и сейчас. В частности, земельный участок предлагалось продавать «по расчислению лет дохода», т.е. по цене суммарного дохода за срок экономической жизни.

Что же оценивали в **древние времена**? Оценивали то, что дорого, и то, что требует для оценки специальных знаний. Оценщик и его рекомендации были нужны в случаях, когда сам собственник, как не специалист, из-за сложности устройства объекта оценки мог допустить ошибку в определении его стоимости, а в силу дороговизны объекта оценки эта ошибка могла нанести ему немалый ущерб. И в настоящее время часто дешевле заплатить за услугу оценщика, чем на свой страх и риск делать, возможно, ошибочные предположения о стоимости и потерять значительно большие деньги.

В древние времена, так же как и сейчас, в первую очередь объектом оценки была недвижимость, т.е. земля со зданиями и сооружениями, неотъемлемыми от нее. Оценивали рабов, драгоценности (драгоценные металлы, драгоценные камни и изделия из них).

Тогда же выявились основные элементы оценочной деятельности. Так, оценщик должен был являться специалистом – разбираться в оцениваемых объектах лучше заказчика.

Профессия оценщика была достаточно престижной. В Египте времен фараонов известны богато украшенные гробницы придворных оценщиков недвижимости.

Уже в Древнем Риме оценщики разработали многие математические составляющие современной оценочной деятельности. Можно предположить, что именно тогда для вычисления платы за латифундии, отдаваемые в аренду на десятилетия вперед, применялся множитель ренты.

В **Средние века** с развитием экономических отношений развивалась и оценочная деятельность. В первой половине XV в.

в Англии появились понятия, относящиеся к оценке предприятий, в частности такое, как «деловая репутация» (англ. goodwill). Интересно, что события этого времени почти на столетие опережают выход в свет «Трактата о счетах и записях» Луки Пачоли (1504 г.), положившего начало современному «двойному итальянскому» бухгалтерскому учету.

На русском языке слово «оценщик» стало употребляться с начала XVII в. после того, как великим князем Михаилом Федоровичем Романовым был издан указ, содержащий статьи об оценке земель (впрочем, лишь качественной: лучшая, средняя, худшая). На территории Великого Княжества Литовского стройную систему оценка приобрела в связи с упорядочением земельного налогообложения (так называемая «волочная система»), введенного великим князем Жигимонтом II (позже польский король Сигизмунд II Август). Налоги устанавливались на основании результатов оценки, учитывающей качество и доходность земель, а также социальное положение землевладельца. В случае несогласия с произведенной оценкой налогоплательщику давалось право обращения в судебные инстанции для оспаривания ее результатов.

Окончательно сформировалась оценочная деятельность уже в **эпоху капитализма**, в первую очередь в Англии. Оценка становилась серьезным фактором обслуживания рынка. Применяемые и ныне методы капитализации дохода были разработаны для оценки шахт как основного имущества акционерных обществ, созданных для их эксплуатации.

В определенный момент появилась необходимость унификации оценочной деятельности. Как следствие, в 1868 г. оценщики впервые объединились в общественную организацию с целью разработки единых норм и правил профессии. Организация эта получила название Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, рус. РИКС; в буквальном переводе – Королевский институт привилегированных землемеров), так как уже через несколько лет своего существования стала законодателем в области оценки стоимости и получила от английской королевы привилегию на саморегулирование своей отрасли.

В чем смысл королевской привилегии? Она подтвердила право этой общественной организации устанавливать правила работы на рынке оценки. Тем самым государство указало, что не собирается регулировать данную профессиональную деятельность, но доверяет эту функцию самим профессионалам, ибо

только они могут обеспечить высокое качество и надежность оценочных услуг. Этот традиционный путь развития оценочной деятельности был принят и продолжен в большинстве стран мира.

Повышалась роль оценки и в **Российской империи**. Главным образом она была сосредоточена в общественных объединениях, а точнее, в органах местного самоуправления — земствах, созданных по земской реформе 1864 г. Со временем земские оценщики (тогда их называли статистиками) собрали огромное количество материала о недвижимости (землях, зданиях, сооружениях, заводах, фабриках и пр.) Российской империи и разработали действенные методы ее оценки.

Следует отметить высокую квалификацию российских оценщиков тех времен. Интересна биография Василия Васильевича Докучаева. Спустя некоторое время после окончания физико-математического факультета Петербургского университета он был приглашен для оценки земельных угодий в Нижегородскую губернию. Для качественной оценки земли он изучал строение почв, их урожайность и защитил докторскую диссертацию с названием «Русский чернозем». Так ему пришлось создать новую науку, для того чтобы надлежащим образом выполнить свою работу. Сейчас эта наука называется почвоведением. Потом он был нанят оценивать землю в Полтавской губернии, где продолжил свои научные и практические изыскания в области оценки.

Примечание. Конечно, изобретать новую науку при оценке стоимости каждого следующего объекта оценщику не приходится. Но и сейчас определение стоимости ранее не существовавших или сложно устроенных объектов требует разработки новых научных методов оценки. В целом оценка стоимости, как раздел знания и часть экономической деятельности, имеет достаточно стандартное иерархическое устройство.

Есть нижний уровень — по сути ремесло, устоявшиеся приемы и методы оценки, которые необходимо знать каждому оценщику и применять в большинстве случаев. Это — важная составляющая оценочной деятельности, которая востребована и может приносить оценщику заработок. На более высоком уровне в силу сложности объекта оценки или задания на оценку существующих методов бывает недостаточно. Тогда изобретаются новые методы оценки, и так развивается наука об оценке. Наконец, на самом верхнем уровне для высококачественной оценки используются не только ремесленные навыки и наука, но и интуиция. Оценка становится искусством. И действительно, как художнику нельзя создать хорошую картину лишь

ремесленным путем, так и оценка сложных объектов, например современных предприятий, невозможна путем применения стандартных формул.

В 1893 г. в Российской империи издается закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях и одновременно утверждаются «Правила оценки недвижимых имуществ». Первая массовая оценка недвижимости осуществлена в 1901–1903 гг. В 1903 г. проведена оценка недвижимости в западных губерниях, включающих территорию нынешней Беларуси. Подход к оценке был следующим: «Недвижимыя имущества оцениваются по средней чистой их доходности, или же по средней их ценности». В 1910 г. в основных российских губерниях предпринята вторая массовая оценка. Лишь начало Первой мировой войны помешало осуществлению третьей массовой оценки на огромных территориях Российской империи.

Для оценки стоимости объекта недвижимости владелец был обязан по требованию властей сообщить сведения о составе, ценности и доходности имущества, подтверждая это соответствующими документами. Декларации владельцев проверялись данными страховых и кредитных учреждений, сведениями о продажах и арендных платах. По совокупности материалов земская управа производила расчет доходности объекта недвижимости и сообщала о нем владельцу. По окончании оценочных работ составлялась общая ведомость оценок, которая публиковалась в открытой печати, обеспечивая, таким образом, общественный контроль. В целом в начале XX в. в Российской империи, как и в Западной Европе, сложилась стройная система оценки недвижимости, основанная на «доходности и ценности», практически в неизменном виде используемая и в настоящее время.

В советское время оценки стоимости как научной дисциплины или сферы практической экономической деятельности официально не существовало, поскольку не было ни объектов оценки, ни потребности в ней. Причин этому много. Главная — отсутствие частной собственности и рынка. Плановая экономика оценку подменила ценообразованием. Тем не менее оценка стоимости производилась в единичных случаях при осуществлении совместных проектов с иностранными государствами или зарубежными фирмами. При этом в основном объекты оценки так или иначе были связаны с военным комплексом: заводы, самолеты, ракеты, суда или большие партии оружия. Отдельный случай — комплексная оценка территории г. Киева.

Результаты этой оценки стали основанием для разработки форм и размеров платежей за пользование городской территорией в зависимости от месторасположения.

В середине 1990 г. был принят **закон «О собственности в СССР»**, который ввел понятие частной собственности. Это повлекло за собой бурные рыночные преобразования.

На **постсоветском пространстве** потребность в оценке возникла на всех уровнях. Обнаружилась изменчивость цен во времени, стали проявляться и другие элементы рынка. Необходимость в оценивании стоимости повысила востребованность специалистов-оценщиков. Международные организации, и в первую очередь Всемирный банк, выделили деньги на создание учебников по оценке, отражающих существующий на тот момент мировой экономической (главным образом американский) опыт в оценочной деятельности.

Примерно в это же время на территории бывшего Советского Союза появились первые общественные организации оценщиков. В 1993 г. было создано Российское общество оценщиков. Годом позже появились Латвийская ассоциация оценщиков собственности, Литовская ассоциация оценщиков собственности, Украинское общество оценщиков. С развитием потребности в оценочной деятельности в Беларуси в 1996 г. было организовано Белорусское общество оценщиков (БОО). Сейчас белорусская школа оценки широко известна в мире в научных кругах.

1.3. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Что можно и нужно оценивать? Какими могут быть объекты оценки? Производится оценка стоимости чего?

Следует отметить, что общепринятой классификации объектов оценки не существует. Часто считается, что понятие «оценка стоимости» употребляется лишь применительно к терминам «собственность» или «имущество» («оценка стоимости собственности» или «оценка стоимости имущества»). В большинстве случаев это утверждение является верным, но отсюда может возникнуть предположение, что объекты, не являющиеся собственностью, нельзя оценить. Тем не менее некоторые объекты оценки бывает сложно классифицировать как собственность. Является ли собственностью, например, ущерб, причиненный автомобилю в дорожно-транспортном происшествии? В то же время на практике ущерб может быть объектом оценки. Так

или иначе, практическая классификация объектов оценки необходима, поскольку природа объекта оценки, без сомнения, должна влиять на подходы к оценке стоимости этого объекта и используемые при этом методы оценки.

Мы будем придерживаться следующей **классификации основных объектов оценки**:

1. Объекты гражданских прав
 - 1.1. Материальные
 - 1.1.1. Недвижимость (земля со зданиями и сооружениями)
 - 1.1.2. Движимое имущество
 - Машины и оборудование → Транспортные средства → Автотранспортные средства
 - Драгоценности
 - Предметы искусства, историко-культурные ценности
 - Животные и растения
 - Другое
 - 1.2. Нематериальные
 - Нематериальные активы
 - 1.3. Предприятия
2. Гражданские права
 - 2.1. Финансовые интересы
 - 2.2. Ущерб
 - 2.2.1. Материальный
 - 2.2.2. Моральный
 - 2.3. Услуги

Отметим, однако, что приведенная многоступенчатая классификация основных объектов оценки является неполной, и связано это в первую очередь с развитием экономической жизни общества и созданием новых, все более сложных объектов оценки. Рассмотрим, что на практике включает в себя понятие объекта оценки.

Среди объектов оценки в первую очередь необходимо выделить **недвижимость** (англ. real estate). В законодательстве Республики Беларусь, а именно в Гражданском кодексе, понятие недвижимости определяется следующим образом: к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаж-

дения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

Более развернуто определяют недвижимость Международные стандарты оценки: недвижимость – это земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории), а также все долговременные элементы обустройства зданий (как подземные, так и надземные, такие как системы электропроводки и инженерные установки), которые обеспечивают здание коммуникациями.

В нашей стране оценка недвижимости имеет свои особенности. Несмотря на наличие этого термина в гражданском законодательстве, а значит, и в экономическом обороте, в основном законодательном акте, связанном с оценкой объектов гражданских прав, понятие «недвижимость» отсутствует. Это обстоятельство следует постоянно учитывать при оценке недвижимости. В то же время иногда приходится определять стоимость элементов недвижимости (земли, зданий, сооружений и пр.) по отдельности, без учета их взаимного влияния, в противоречие приведенным выше определениям.

Примечание. Хотелось бы сделать краткое отступление в области языкознания. Русскому слову «недвижимость» в белорусском языке соответствует термин «нерухомая маёмасць», а белорусская «нерухомасць» переводится как «неподвижность» в отличие, например, от польского «nieruchomość», которое может означать отдельный объект недвижимости.

В качестве следующего класса объектов оценки логично называть *движимое имущество*. Определение его также можно найти в Гражданском кодексе, оно интуитивно понятно как альтернатива недвижимости. Наиболее часто встречающимся в оценочной деятельности видом движимого имущества являются *машины и оборудование*. При этом с точки зрения мировой практики термин оценочной деятельности «машины и оборудование» обычно включает в себя и другие, например, такие, с точки зрения бухгалтерской классификации основных средств, понятия, как «приспособления», «транспортные средства», «инструменты», «инвентарь», «материалы» и пр.

В то же время в силу особенностей процедуры оценки из вида машин и оборудования уместно выделить *транспортные сред-*

ства (воздушные, морские суда и автотранспортные средства). Также понятие «машины и оборудование» включает в себя *компьютеры, средства связи*, которые, впрочем, иногда оценщиками объединяются термином «офисная техника». Такой класс объектов оценки, как *мебель*, также обычно относится к машинам и оборудованию.

Отдельными объектами оценки со своей спецификой являются *драгоценности*. Драгоценности суть драгоценные металлы, драгоценные камни и изделия из них. Далее следует отметить *предметы искусства*, а также *историко-культурные ценности*. При этом историко-культурные ценности могут относиться как к недвижимости, так и к движимому имуществу. Живопись, антиквариат, церковная утварь и т.п. – все они должны оцениваться с учетом своей специфики, что и заставляет выделять их в отдельные классы объектов оценки. Существуют и другие классы объектов оценки: *животные* (продуктивные породы скота, коллекционные животные), *растения* и многое другое.

Все вышеперечисленные объекты оценки являются *материальными* по своей природе.

Отдельным классом движимого имущества выделяются *нематериальные активы*. Терминология в области оценки нематериальных активов достаточно сложна, так как здесь пересекаются интересы различных профессий (патентоведов, бухгалтеров, юристов и пр.), каждая из которых имеет свое понимание различных терминов. Поэтому для обозначения большей части нематериальных активов часто используются словосочетания «интеллектуальная собственность» или «исключительные права».

Сложным классом объектов оценки выступают *предприятия* (англ. business). Специфика оценки предприятия в том, что согласно Гражданскому кодексу оно представляет собой имущественный комплекс, т.е. включает в себя недвижимость (землю со зданиями и сооружениями), машины и оборудование (включая транспортные средства), нематериальные активы (торговый знак, патенты и пр.) и многое другое. Комплексность указывает на то, что стоимость такого предприятия не равна сумме стоимостей его составляющих, есть еще какая-то синергетическая, возникающая именно за счет комплексности, добавка, которая может быть положительной или отрицательной. При этом, например, в Международных стандартах оценки отмечено, что если данный имущественный комплекс еще и работает (так называемое «действующее предприятие»), то он должен

стоять еще больше. К сожалению, в наших законодательных актах пока отсутствует понятие действующего предприятия, что накладывает свой отпечаток на соответствующие оценки.

Все вышеотмеченные объекты относятся к *объектам гражданских прав* и под этим общим наименованием перечислены в Гражданском кодексе. В нашей стране есть специальные нормативные акты, регламентирующие оценку объектов гражданских прав. В частности, подробно рассматриваемый ниже Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 посвящен именно оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь.

Не только объекты гражданских прав, но и сами гражданские права подвергаются оценке стоимости. И в Гражданском кодексе они тоже указаны. К *гражданским правам* относятся, например, *финансовые интересы*, или обязательства разного рода. Оценка подлежат, например, векселя и долги. Часто необходимо оценить дебиторскую задолженность какого-либо предприятия. Это бывает нужно при продаже долгов, при банковских операциях перекупки долга (факторинг) и в других случаях. Ясно, что дебиторская задолженность не будет продаваться по номиналу. Тот, кто скупает долги предприятия, хочет знать их стоимость и обращается к специалистам-оценщикам.

Еще один класс объектов оценки, относящийся к гражданским правам, — это *ущерб*, причиненный тому или иному объекту гражданских прав. Юристы также говорят о вреде, наносимом данным ущербом. Но в оценке стоимости обычно используется понятие возмещения ущерба.

Ущерб может быть материальным и моральным. Примеры *материального ущерба* широко известны. Он возникает как следствие дорожно-транспортных происшествий, пожаров, наводнений и других стихийных бедствий и т.п. В многоэтажных домах по различным причинам часто происходят затопления квартир. Зимой под снегом проваливаются крыши. Наконец, возможен ущерб из-за некачественного строительства. Все это подлежит оценке для получения последующей компенсации. *Моральный ущерб (вред)* обычно связан с юридической защитой оскорбленных чести и достоинства, но возможны и другие причины нанесения морального ущерба. Оценщика могут попросить оценить и упущенную выгоду, которая, как правило, связана с нанесенным ущербом.

Объектом оценки является также *услуга*. Конечно, в Гражданском кодексе (глава 39, посвященная возмездному оказанию услуг) закреплено, что для определения стоимости услуги следует просто составить калькуляцию затрат. Но бывают ситуации, когда для определения стоимости услуги необходима помощь оценщика. Например, суду для разрешения спора важно знать, сколько стоила перевозка определенного груза в августе 1996 г. из Минска в Штутгарт (Германия). Ответ даст оценщик, владеющий стандартными процедурами исследования рынка грузоперевозок и способный проанализировать его состояние в прошлом, т.е. сделать его ретроспективный анализ.

1.4. ЦЕЛИ ОЦЕНКИ

Для чего проводится оценка? Цели ее весьма разнообразны. Они могут быть обусловлены как экономической целесообразностью, так и различными нормативными актами. Перечислим лишь основные цели оценки стоимости.

1. **Финансовая отчетность**, т.е. ситуация, когда оценка проводится для (бухгалтерского) учета. По какой стоимости бухгалтер поставит на учет приобретаемые основные средства? Как эта стоимость будет изменяться в процессе их использования? На эти вопросы должен уметь ответить оценщик, так как финансовая отчетность ведется на основе достоверных цифр о стоимости учитываемых основных средств. О востребованности этого свидетельствует и то обстоятельство, что в законе о бухгалтерском учете и отчетности есть специальная статья, посвященная учетной оценке.

С оценкой для финансовой отчетности связана ежегодная *переоценка* основных средств, незавершенного строительства и неустановленного оборудования. Оценка для этих целей чрезвычайно важна, так как нельзя разумно управлять тем, чья стоимость неизвестна или неверна.

Оценка для учета приобретает особую актуальность в связи с перспективой перехода бухгалтерии в нашей стране на Международные стандарты финансовой отчетности, т.е. оценка для этих целей должна проводиться в соответствии с Международными стандартами оценки.

2. **Залоговое кредитование**. Оценке подлежат различные активы, которые предлагаются или принимаются банками в качестве обеспечения по ссудам. Это относится как к активам,

которые только предполагаются для отдачи в залог под кредит, так и к уже удерживаемым в качестве залога по кредитам.

3. **Купля-продажа.** В белорусской экономике она встречается не столь часто, как в странах с развитым рынком. Также важна предварительная оценка имущества, выставляемого на публичные торги или аукцион. Очень похожа на оценку стоимости для этих целей оценка для сдачи в аренду и в лизинг.

4. **Приватизация,** т.е. переход государственной собственности в частную. Оценка необходима при возмездном отчуждении государственного имущества.

Подобно этому оценщики привлекаются и при возмездном приобретении имущества Республикой Беларусь, ее административно-территориальной единицей или юридическим лицом государственной формы собственности. При изъятии имущества, особенно недвижимого, в пользу государства часто необходима надлежащая денежная *компенсация*, которая и определяется оценщиком.

5. **Юридическая практика.** В первую очередь, это оценка для различного рода хозяйственных споров – в судах, в третейских судах и в досудебном порядке. Кроме того, оценщика могут привлекать на различных этапах судопроизводства: следственные органы – при подготовке судебного процесса, прокуратура – на этапе его проверки.

6. **Страхование.** В настоящий момент основная область применения оценки – транспортные средства, особенно автомобили. В отношении других объектов из-за отсутствия конкуренции страхователи не используют в должной мере независимую оценку стоимости, удовлетворяясь некачественной собственной оценкой. Но с развитием экономического сознания участников рынка и с ростом конкуренции в этой сфере роль оценки для страхования должна существенно возрасти.

7. **Инвестирование,** т.е. оценка инвестиционных проектов. При этом крупный инвестиционный проект нуждается в постоянном сопровождении оценщика в течение всего времени его осуществления.

8. **Внесение неденежных вкладов** в уставный фонд юридического лица. Оценка необходима для первоначального формирования уставного фонда и для его последующего пополнения в различных ситуациях.

9. **Таможенное оформление.** К сожалению, в настоящее время эта цель для независимой оценки используется относительно редко, как правило, лишь в сложных случаях. Обычная

же практика предполагает оценку так называемой «таможенной» стоимости, проводимую работниками таможенных органов. В то же время развитие законодательства в этой сфере в рамках Евразийского экономического союза может существенно изменить роль независимой оценки в таможенных операциях.

10. *Антикризисное управление.* В частности, в процессе конкурсного производства по делу о банкротстве обычно проводятся публичные торги с целью первоначальной оценки выставляемых на продажу объектов.

11. *Налогообложение.* В силу социальной направленности белорусского государства эта цель в нашей стране востребована незначительно. В частности, в качестве базы для налогообложения недвижимости используются результаты кадастровой (массовой, приближительной) оценки. Тем не менее спорные ситуации по поводу налогооблагаемой стоимости имущества юридических или физических лиц, требующие вмешательства оценщика, стали появляться и в Беларуси.

Экономическая жизнь заставляет формулировать все новые и новые цели. При этом практически каждая из целей может относиться к любому из объектов оценки. Отметим, что каждое из сочетаний объекта оценки и ее цели требует особых методов оценки. Учитывая уникальность, неповторимость многих объектов оценки, можно представить то многообразие методов, которые разработаны для оценки их стоимости и используются в настоящее время.

1.5. ВИДЫ СТОИМОСТИ И ОСНОВАНИЕ ОЦЕНКИ

Стоимость — это расчетная денежная сумма. Величины стоимости не существует до того, как ее посчитает оценщик. В процессе расчета он должен исследовать мнение рынка по поводу того, сколько стоит объект оценки, и подсчитать стоимость, исходя из ее вида, на основе формальных критериев.

Понятие стоимости относится к числу основных экономических категорий. В процессе своего развития экономическая и оценочная наука определила достаточно много видов стоимости. Некоторые из них описаны в стандартах и широко используются в оценочной деятельности. Другие, пока не вошедшие в стандарты, применяются реже. Для разумного использования методического и расчетного аппарата оценщику нужно ясно

представлять вид определяемой им стоимости. Вид определяемой стоимости должен соответствовать заданию на оценку, данному заказчиком, так как различные виды стоимости одного и того же объекта оценки могут существенно отличаться.

Хотя вид стоимости, определяемой в процессе оценки, должен соответствовать цели оценки, необязательно для каждой цели оценки изобретать свой вид стоимости (например, для таможенных целей — «таможенная стоимость» и т.д.). Методология науки требует, чтобы видов стоимости было меньше, чем целей оценки. Тем не менее в настоящее время оценщики используют достаточно много различных видов стоимости. Чтобы разобраться в них, необходимо выяснить причины появления стоимости вообще. Таковыми выступают следующие свойства объекта оценки.

1. **Полезность объекта оценки.** Оцениваемый объект обладает стоимостью, только если он приносит пользу. Под полезностью объекта оценки понимается его способность содействовать благосостоянию или удовлетворять какую-нибудь человеческую потребность. В этом случае стоимость выступает как мера полезности. Расчет стоимости объекта на основе полезности реализуется в рамках доходного подхода к оценке.

2. **Редкость (нехватка, недостаток) объекта оценки.** Если оцениваемый объект общедоступен, т.е. за него не надо платить, то он не имеет стоимости. Для возникновения стоимости необходимо, чтобы потребность в объектах оценки подобной полезности превышала их наличие. В значительной мере эта точка зрения отражается рынком. Расчет стоимости объекта с помощью прямого исследования рынка положен в основу сравнительного подхода к оценке.

3. Стоимость связана с созданием самого объекта оценки, что требует определенных **общественно необходимых затрат труда**. В этом случае стоимость выступает в качестве мерителя затрат, которые нужны для создания объекта оценки или другого объекта такой же полезности и редкости. Для расчета стоимости объекта с этой точки зрения обычно используется затратный подход к оценке стоимости.

Следует отметить, что все эти причины действуют одновременно. Первый из многочисленных нобелевских лауреатов, чьи работы связаны с оценкой стоимости, английский экономист А. Маршалл пишет в своей книге «Принципы экономической науки»: «Мы могли бы с равным основанием спорить о том, регулируется ли стоимость полезностью или издержками про-

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	3
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ	5
1.1. Введение в оценку стоимости	5
1.2. История оценочной деятельности	6
1.3. Объекты оценки	10
1.4. Цели оценки	15
1.5. Виды стоимости и основание оценки	17
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	28
2.1. Законодательное регулирование	30
2.2. Стандартизация оценочной деятельности	43
2.3. Саморегулирование оценочной деятельности	63
ГЛАВА 3. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	73
3.1. Принципы владельца	73
3.2. Принципы рынка	75
3.3. Принципы использования	78
ГЛАВА 4. СТОИМОСТЬ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ	82
4.1. Множитель накопления	82
4.2. Множитель приведения	88
4.3. Уравнение стоимостей	93
4.4. Множитель ренты и множитель итога	100
4.5. Множитель амортизации и множитель возмещения	106
4.6. Шесть финансовых множителей	113
ГЛАВА 5. ФИНАНСОВАЯ МАТЕМАТИКА В ОЦЕНКЕ	116
5.1. Вечная рента	116
5.2. Сравнение объектов оценки	121
5.3. Накопление рисков для построения ставки капитализации	124
5.4. Анализ неравномерных потоков платежей	130
5.5. Методы расчета обесценивания	138
5.6. Обесценивание с процентами и истощение	151
ГЛАВА 6. ТЕОРИЯ ПОГРЕШНОСТЕЙ И МАТЕМАТИЧЕСКАЯ СТАТИСТИКА В ОЦЕНКЕ	156
6.1. Теория погрешностей и приближенные вычисления	156
6.2. Математическая статистика для оценки стоимости	163
6.3. Статистические оценки параметров выборки	168
6.4. Корреляционно-регрессионный анализ	175
Приложения	184
Литература	206