

Системный анализ оценки стоимости различных объектов собственности

Т. А. Громакова, Ю. В. Мелехина

Системный анализ предполагает изучение основ оценки стоимости различных объектов собственности и выявление общих черт и различий в целях, подходах и принципах оценки. Существует множество определений, с помощью которых описывается понятие «оценка». Ниже представлены лишь некоторые из них.

В общем случае оценка — это любое суждение (в количественных или качественных терминах) о ценности, значимости предметов и явлений [5]. Международные стандарты оценки дают следующее определение: «*Оценка* — это процесс определения (расчета) рыночной стоимости (или иного типа стоимости) имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый профессиональным оценщиком» [5]. В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка как процесс отождествляется с оценочной деятельностью: «*Оценочная деятельность* — это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости» [1].

Первые упоминания об оценочной деятельности в России относятся к середине XIX в. В это время В. И. Даль составил словарь, в котором упоминаются «оценочное дело», «оценочная комиссия», «присяжные оценщики в городах». Датой официального начала оценочной деятельности в России можно считать 8 июня 1893 г. В этот день появились «Высочайше утвержденные Правила оценки недвижимых имуществ, для обложения земскими сборами», разработанные под руководством министра финансов С. Ю. Витте. Эти правила позволяли «произвести оценку недвижимых имуществ в губерниях, в коих введено высочайше утвержденное 12 июля 1890 г. „Положение о земских учреждениях...“» [6]. Так для оценочной деятельности была создана законодательная база, а первым объектом оценки стала недвижимость.

В настоящее время оценка стоимости различных объектов собственности является важной экономической проблемой, решение которой осуществляется обычно изолированно по каждому виду собственности.

В процессе анализа зарубежной и отечественной литературы были выявлены общие цели, принципы и подходы к оценке стоимости различных

Таблица 1

Объект оценки	Цель оценки	Основные подходы
Стоимость недвижимости	Определение вероятной суммы денежных средств, которую можно получить при отчуждении имущественных прав на объект оценки при конкретных рыночных условиях	1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход
Стоимость машин и оборудования		1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход
Стоимость летательных аппаратов		1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход
Стоимость судов и плавучих средств		1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход
Стоимость транспортных средств		1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход
Стоимость нематериальных активов		1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход 4. Опционный подход
Стоимость бизнеса	Определение стоимости коммерческой организации как действующей в расчете на получение прибыли	1. Доходный подход. 2. Затратный подход. 3. Сравнительный подход. 4. Опционный подход
Эффективность инвестиционного проекта	Определение соответствия затрат и результатов инвестиционного проекта целям и интересам его участников	1. Доходный подход. 2. Опционный подход

объектов собственности. В табл. 1 представлены сравнительные данные оценки стоимости различных объектов собственности.

Исходя из определения целей оценки стоимости различных объектов собственности, можно выделить единые принципы оценки.

Принцип выгоды — это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Принцип замещения — при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов оценки самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Расчетливый и

осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

Принцип системности — стоимость оцениваемого объекта зависит от множества факторов. В свою очередь, оцениваемый объект влияет на стоимость других оцениваемых объектов, находящихся в данном регионе, поэтому для более точного определения стоимости объекта необходимо исследование связей между его стоимостью и факторами, влияющими на нее.

Принцип комплексности — учет структуры и характеристик оцениваемого объекта; рассмотрение объекта на протяжении всего жизненного цикла.

Принцип субоптимизации — оценка стоимости объекта должна производиться при оптимальных значениях его составляющих, которые должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принцип динамичности — предполагает учет возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых функционируют объекты, а также учет внешнего окружения и перспектив развития района, страны в целом.

Принцип измеримости — стоимость объекта характеризуется показателями, выраженными в количественной шкале; основные характеристики объекта должны измеряться количественно; неэкономические показатели стоимости могут измеряться в номинальной или порядковой шкале.

Принцип неполноты информации — оценка стоимости объекта всегда проводится в условиях неопределенности, т. е. неполноты и неточности информации о самом объекте и его внешней среде.

Принцип полезности информации — при оценке стоимости объекта следует принимать во внимание только полезную информацию. Полезной считается та информация (существующая или приобретаемая), затраты на получение и использование которой не превышают дополнительно получаемого результата, отсюда следует, что при оценке стоимости объекта необходимо вначале рассмотреть имеющуюся информацию об объекте и отобрать полезную.

Принцип информационной и методической согласованности — при сравнении различных объектов необходимо обеспечить согласованность исходной информации и методов учета одних и тех же факторов, влияющих на стоимость объекта и критериев ее оценки.

Исходное положение *затратного метода* состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести

типичный покупатель, для получения на дату оценки путем создания объекта, адекватного по полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость создания на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом или методом рыночной информации, является наиболее широко используемым методом оценки. Несмотря на различные названия, которые традиционно используются в различных странах, суть метода остается — стоимость объекта оценки определяется с помощью сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, который говорит о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Данный метод формализуется путем пересчета будущих денежных потоков, которые генерируются объектом, в настоящую стоимость.

Опционный подход основан на представлении о том, что акционерный капитал компании может быть представлен и оценен как колл-опцион на активы компании при ее ликвидации (и выплате обязательств), создающей эквивалент исполнения опциона. Идея применения опционного подхода основана на существующей вероятности роста стоимости активов относительно стоимости обязательств в период до момента погашения обязательств (возможности, обусловленные изменениями рыночной конъюнктуры, технологическими новациями и управленческими решениями) и недопущении превышения стоимости обязательств над стоимостью активов. Последнее вытекает из принципа ограниченной ответственности, который защищает акционеров — держателей обыкновенных акций публичных (открытых) компаний: в случае если стоимость фирмы окажется меньше, чем стоимость непогашенного долга, инвесторы не могут потерять больше размера своих инвестиций в фирму.

Литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Виленский П. Л., Лившиц В. Н., Смоляк С. А. Оценка эффективности инвестиционных проектов. Теория и практика. М., 2008.
3. Козырь Ю. В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. М., 2004.
4. Тарасенко А. Б. Оценка недвижимости. М., 2004.
5. Международные стандарты оценки / Под ред. И. Л. Артеменкова. М., 2004. [Электронный ресурс] www.irb.ru