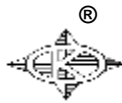


Валерий Галасюк – академик АЭН Украины, генеральный директор аудиторской фирмы “КАУПЕРВУД” (г. Днепропетровск), член Президиума Совета Союза аудиторов Украины, член Аудиторской Палаты Украины, председатель ревизионной комиссии Украинского общества оценщиков, заместитель председателя Правления Ассоциации налогоплательщиков Украины, заместитель председателя комиссии по оценке эффективности инвестиционной деятельности Украинского общества финансовых аналитиков, ведущий оценщик Украинского общества оценщиков

Виктор Галасюк – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”), магистр экономики предприятия, лауреат конкурсов молодых оценщиков Украинского общества оценщиков



Может ли рыночная или ликвидационная стоимость объекта оценки быть отрицательной?

Вступая в экономические отношения, субъекты экономических отношений сталкиваются с необходимостью оценки, то есть определения стоимости, объектов экономических отношений. Как правило эту функцию выполняют независимые эксперты-оценщики. Одними из наиболее часто определяемых видов стоимости объекта оценки являются его рыночная и ликвидационная стоимости. С учетом этого представляется чрезвычайно актуальным ответ на вопрос, вынесенный в заголовок данной статьи.

Как известно, базой для расчета величины ликвидационной стоимости объекта оценки является величина его рыночной стоимости. Международные стандарты оценки МСО 1 гласят: "1.2 Рыночная стоимость является представлением **меново́й стоимости**, или той денежной величины, которую можно **получить за собственность**, если она будет выставлена на продажу на открытом рынке на дату оценки при условии соблюдения требований, указанных в определении рыночной стоимости".*

Ликвидационная стоимость, как и рыночная стоимость, представляет собой **меновую стоимость**, то есть стоимость, которой объект обладает на рынке, а не стоимость с точки зрения определенного пользователя. Как известно, основным признаком, отличающим

* здесь и далее выделено авторами

ликвидационную стоимость от рыночной стоимости, является укороченный период экспозиции объекта.

Так как и рыночная, и ликвидационная стоимость являются видами **меновая стоимость**, то представляется целесообразным определиться с возможными значениями **меновая стоимость** для того, чтобы затем ответить на вопрос, вынесенный в заголовок данной публикации.

Какие же значения может иметь меновая стоимость ? Рассмотрим три возможных, с точки зрения математики, варианта ответа (рис.1.) и проанализируем их экономический смысл:

- 1) меновая стоимость объекта может быть положительна;
- 2) меновая стоимость объекта может быть равна нулю;
- 3) меновая стоимость объекта может быть отрицательна.



Первый вариант ответа - **меновая** стоимость объекта может быть положительна. Мы не будем подробно рассматривать этот вариант ответа, поскольку его экономический смысл не вызывает сомнений.

Второй вариант ответа – **меновая** стоимость объекта может быть равна нулю. Этот вариант заслуживает более подробного рассмотрения. Легко заметить, что в случае равенства величины **меновая** стоимости объекта нулю, никакого получения денежной величины в обмен на объект не произойдет. Более того, будут отсутствовать отношения **мены**, поскольку при нулевой **меновая** стоимости объекта продавец ничего не получит в обмен на продаваемый объект. Следовательно, **величина меновой стоимости объекта не может быть равна нулю.**

Третий вариант ответа - **меновая** стоимость объекта может быть отрицательна. Некоторые оценщики считают, что значение величины **меновая** стоимости может иметь отрицательные значения, аргументируя это наличием в Европейских стандартах оценки недвижимости TEGOVA

упоминаний отрицательной стоимости. Обратимся к Европейским стандартам оценки недвижимости TEGOVA, которые гласят:

"4.06.1. Отрицательные значения стоимости возникают тогда, когда недвижимое имущество в силу физических, юридических, финансовых или контрактных обязательств, которые налагаются на установленное законом право **владения**, генерирует отрицательный фактический или гипотетический денежный поток или требует существенных ремонтных работ. Активы становятся обязательствами или отрицательной стоимостью.

4.06.2. Отрицательные стоимости могут возникать при **владении** на правах аренды, когда величина арендной платы в соответствии с арендным договором превышает рыночную арендную стоимость, и/или когда в договоре имеются обременительные обязательства для **арендаторов**.

4.06.3. Недвижимость, которой **владеют** на основе полного права собственности, также может быть отнесена к обязательствам, если юридически обязательные затраты на ее освоение или издержки по выполнению обязательств, предусмотренных законом или обусловленных в контракте, превышают стоимость недвижимости, свободной от таких обязательств".

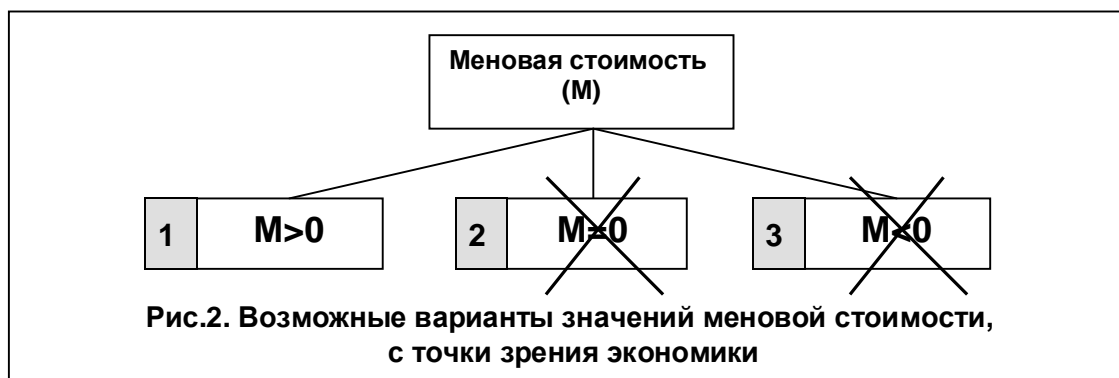
Далее, в разделе вышеупомянутых стандартов, посвященном определению ключевых терминов: "Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и следовательно, финансовую ответственность **пользователя** или **владельца** недвижимости. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты недвижимости в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость".

Если проанализировать приведенные выше положения, то станет ясно, что они подразумевают **потребительную**, а не **меновую** стоимость объекта, так как в этих положениях понятие отрицательной стоимости неразрывно связано с конкретными субъектами: "**пользователями**" или "**владельцами**". Действительно, стоимость объекта с точки зрения конкретного субъекта может быть отрицательна, но из этого вовсе не следует то, что стоимость, которой такой объект обладает на рынке, тоже может быть отрицательна.

Если бы величина **меновой** стоимости могла принимать отрицательные значения, то мы бы могли наблюдать на рынке такие ситуации, когда продавец уговаривал бы покупателя взять у него товар, и был бы готов еще заплатить покупателю за то, чтобы тот взял у него этот товар. Такая ситуация абсурдна с экономической точки зрения и не соответствует самой сущности хозяйственной операции купли-продажи, как частного вида хозяйственных операций **мены**. В такой ситуации "продавец", отдавая товар и сумму средств, равную отрицательной **меновой** стоимости товара, ничего не получает от другой стороны взамен. То есть, вместо операции **мены** будет иметь место операция **безвозмездной передачи** товара и суммы средств одним субъектом другому.

Исходя из вышеизложенного, можно зафиксировать важное методологическое положение: **величина меновой стоимости объекта не может быть отрицательной.**

Таким образом, обнаруживается, что лишь первый вариант ответа на вопрос о возможных значениях меновой стоимости обладает экономическим смыслом (рис.2.).



С учетом приведенного выше можно утверждать, что **ни величина рыночной стоимости объекта оценки, ни величина его ликвидационной стоимости не могут принимать значений меньших, либо равных нулю.**

Координаты авторов:
Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»,
Украина, г. Днепропетровск, ул. Гоголя 15-а,
тел./факсы: (38 0562) 47-16-36, 47-83-98, (38 056) 370-19-76
www: www.galasyuk.com, www.cowperwood.dnpr.net, www.ccf.com.ua,
e-mail: vit@galasyuk.com, vit@inkon.dnpr.net, av@galasyuk.com, maria@inkon.dnpr.net