

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ИМУЩЕСТВА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
заседание Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, :
07 апреля 2023г., (ие)

Понятие специализированных активов

Термин «специализированное имущество (активы)» не тождественен следующим типам имущества (активов):

1. активам с ограниченным рынком, поскольку спрос на активы разного рода с течением времени может качественно изменяться – от единичных до множественных покупателей и продавцов и наоборот; кроме того, при ограниченности вторичного рынка, вполне развитым может быть первичный рынок тех или иных активов и наоборот;
2. уникальным активам, поскольку уникальность может быть обусловлена не только, например, некоторыми культурно – историческими особенностями, используемыми материалами, техническими характеристиками и пр., а, например, избытком или недостатком капитальных затрат (суперадекватностью или инадекватностью), т.е. функциональным устареванием;
3. активам со специальным, не типичным для типа активов или географической локации использованием, поскольку такое использование может быть не наиболее эффективным и может быть изменено.

Понятие специализированных активов

Специализированные активы – такие активы, которые созданы только для одного или очень немногих видов использования и именно (а очень возможно, что и только) при таком использовании он имеет максимальную стоимость, а зачастую и вообще имеет какую бы то ни было стоимость.

При ином использовании такие активы нежизнеспособны и если и имеют какую-то стоимость, то только скраповую или подобную.

Со специализированным имуществом, как правило, связан и специализированный, специально квалифицированный (ис)пользователь, заменить которого может только такой же специализированный, специально квалифицированный (ис)пользователь. Для иных типов (ис)пользователей специализированное имущество может быть не только бесполезным, но и опасным.

Понятие специализированных активов

ОЧЕНЬ ВАЖНО!!!

Объект специализированного имущества может являться и часто является неотъемлемой на данный момент частью более крупного объекта неспециализированного назначения, без которой этот неспециализированный объект если не полностью функционально обесценивается, то теряет большую часть своей стоимости.

Типичными примерами могут служить специализированные объекты, обеспечивающие коммунальные услуги – от котельных и автономных источников воды и электроэнергии, до очистных сооружений и линейных объектов сетевого хозяйства.

Понятие специализированных активов

Здание или сооружение специального назначения - это улучшение, которое

- ▶ **имеет уникальный физический дизайн, создано из специальных строительных материалов или имеет компоновку, которая ограничивает его максимальную полезность использованием, для которого оно было создано;**
- ▶ **может содержать значительное количество машин и/или оборудования, встроенных в здание или сооружение, которые используются по назначению здания или сооружения или в тесно связанных с ним целях, или временно отключено;**
- ▶ **редко продается, за исключением случаев, когда оно является частью текущей деятельности или в конце ее экономического срока службы.**
- ▶ **не может быть легко адаптировано к экономически целесообразному альтернативному использованию без существенных изменений здания или конструкции или существенного снижения полезности соответствующей вспомогательной инфраструктуры.**

(Вспомогательная инфраструктура может включать взлетно-посадочные полосы воздушных судов и диспетчерские вышки для терминалов аэропортов, водопроводные сети для водоочистных сооружений и так далее.)

Рыночная стоимость и стоимость - в - использовании

Здесь имеются два варианта

1. общеизвестная и общепринятая рыночная стоимость, в отношении которой имеются обоснованные сомнения в связи с указанными выше особенностями специализированных активов;
2. стоимость – в – использовании (value – in – use, которую не следует путать со стоимостью пользования, use value) - стоимость, которую имущество вносит в стоимость предприятия, частью которого она является - сумма денег, которую имущество принесло бы при продаже предприятия целиком.

▪

Рыночная стоимость и стоимость - в - использовании

Концепция «стоимости – в – использовании» основана на производительности объектом оценки экономического блага прежде всего для его владельца-пользователя.

Применение предпосылки «стоимости – в – использовании», как правило, уместно, когда:

- ▶ имущество удовлетворяет экономический спрос на услуги, которые оно предоставляет или которые в нём размещены;**
- ▶ имущество имеет значительный оставшийся срок полезного использования;**
- ▶ имеет место ответственное владение имуществом и компетентное управление;**
- ▶ переоборудование имущества для альтернативного использования было бы экономически нецелесообразным или юридически не разрешенным;**
- ▶ продолжение существующего использования нынешними или аналогичными пользователями является практичным;**
- ▶ функциональной пригодности объекта для его текущего использования уделяется должное внимание.**

Рыночная стоимость и стоимость - в - использовании

При определённых условиях и/или допущениях стоимость – в – использовании (как и стоимость пользования) может быть равна рыночной стоимости.

Характерными и фундаментальными особенностями процесса оценки специализированного имущества являются

1. невозможность использования сравнительного подхода, поскольку продажи и предложения на продажу действительно сопоставимых объектов очень редки или вообще отсутствуют; кроме того, даже в случае их наличия однозначно определить предмет купли – продажи (бизнес, оборудование, их комбинация) и мотивацию покупателей (расширение деятельности, получение синергетического эффекта) для идентификации базы оценки, как рыночная стоимость невозможно;

2. доходный подход является наилучшим выходом, но его применение сильно затруднено отсутствием сделок и предложений по аренде такого имущества, а также сложностями с выделением вклада объекта оценки в совокупную выручку предприятия.

Рыночная стоимость и стоимость - в - использовании

При определённых условиях и/или допущениях стоимость — в — использовании (как и стоимость пользования) может быть равна рыночной стоимости.

Но без чёткого понимания определений и процесса оценки сделать это сложно.

Анализ наиболее эффективного использования

Как правило НЭИ – то использование, для которого объект создан.

Иное использование маловероятно, но, в принципе, возможно, особенно для недвижимости – реконструкция.

Альтернатива – ликвидация – есть всегда.

Важно определить «жизнеспособность» объекта.

Если объект жизнеспособен, то его назначенное использование – однозначно НЭИ.

В ином случае – реконструкция или ликвидация в смысле утилизация.

НО!!! Ликвидация требует предпосылки прекращения деятельности, но не продолжения деятельности.

При нежизнеспособности объекта его оценка вполне может закончиться на АНЭИ с выводом – 1 рубль. Случай минимума методологических проблем. Но народ боится. Власти не понимают. Поэтому нужно чёткое указание так поступать.

Особенности оценки специализированного имущества

Характерными и фундаментальными особенностями процесса оценки специализированного имущества являются

- 1. невозможность использования сравнительного подхода, поскольку продажи и предложения на продажу действительно сопоставимых объектов очень редки или вообще отсутствуют; кроме того, даже в случае их наличия однозначно определить предмет купли – продажи (бизнес, оборудование, их комбинация) и мотивацию покупателей (расширение деятельности, получение синергетического эффекта) для идентификации базы оценки, как рыночная стоимость невозможно;**
- 2. доходный подход является наилучшим выходом, но его применение сильно затруднено отсутствием сделок и предложений по аренде такого имущества, а также сложностями с выделением вклада объекта оценки в совокупную выручку предприятия.**

Особенности оценки специализированного имущества

В этих условиях общепризнано, что наиболее применимым с точки зрения корректности методологии оценки является затратный подход.

Однако, тут большую сложность представляет собой определение обесценения активов по всем причинам – физический износ, функциональное и внешнее (главным образом – экономическое) устаревание.

При этом нужно отметить, что в российской методологии и практике оценки эти вопросы слабо разработаны и для «обычных», «неспециализированных» активов, а применительно к специализированному имуществу уровень их понимания и представления находится на уровне, близком к зачаточному.

Более или менее имеется понимание вопроса определения затрат замещения (воспроизводства) нового актива. Но далее, как правило, всё ограничивается учётом физического износа (как правило, по методу линейной бухгалтерской амортизации).

Для объектов движимого имущества используется метод модифицированного срока жизни, но что он оценивает в конкретном случае – вопрос.

А что с прибылью предпринимателя?

Всё просто. Её там быть не может.

Она может быть только там, где объекты создаются для продажи и/или сдачи в аренду. НА РЫНКЕ, а не внутри корпораций.

Накрутка ПП на затраты объектов специализированного назначения – искажение результата оценки. Всегда.

Либо объект не является специализированным и его можно оценить сравнительным и/или доходным подходами.

Виды обесценения и методы оценки

1. **Физический износ**
2. **Функциональное устаревание**
3. **Внешнее – локационное и экономическое - обесценение.**

Методы оценки

Физический износ - ???

Функциональное устаревание

1. **Метод избытка капитальных затрат**
2. **Метод избытка затрат на эксплуатацию**

**Внешнее обесценение – Майкл Ремша – 9 методов, включая экзотические
Роберт Рейли (2023) – 4 метода, его коллега по компании Аарон Ротковски
– 3.**

Виды обесценения и методы оценки

Внешнее обесценение - Роберт Рейли (2023)

- 1. Рыночная экстракция – сравнение цен продаж с затратами**
- 2. Парный анализ цен объектов (включая объект оценки) с и без обесценения**
- 3. Капитализации потерь дохода**
- 4. Анализа бесполезности.**

Два первых – несерьёзно, цен нет.

Третий – видимо, наилучший, но требует информации и её серьёзного анализа

Анализ бесполезности

$$\% \text{ бесполезности} = [1 - (\text{ФМ} : \text{ПМ})^X] \times 100\%$$

где:

ПМ – предполагаемая, проектная мощность объекта или номинальный объём производства или использования объекта;

ФМ - фактическая мощность объекта или фактический объём производства или использование объекта;

X - показатель степени - масштабный коэффициент роста затрат по сравнению с ростом объема продаж.

Анализ бесполезности

Недозагрузка объекта может быть связана не с экономическим, а с функциональным устареванием.

Т.е. объект не загружен до номинальной мощности не потому, что нет спроса, т.е. имеет место экономическое устаревание, а потому, что такого спроса в принципе не может существовать, и речь надо вести о суперадекватных (избыточных) капитальных затратах (инвестициях), т.е. о функциональном устаревании.

Поэтому важно

1. Сначала обосновать наличие устаревания или обесценения
2. Потом его считать
3. Двойной учёт недопустим

Анализ бесполезности

Серьёзные недостатки

- 1. Метод основан на сопоставлении затрат на создание специальных объектов, но не на их эксплуатации.**
- 2. Масштабный коэффициент в реальности не 0,6 – 0,7, как предлагается без обоснование «в среднем», а от 0,25 до 2,00 для разных видов специальных объектов.**
- 3. Поскольку метод никак не связан с эксплуатацией, то все затраты на его эксплуатацию получают переменными, а это на 100% не так.**

Очень похоже на то, что анализ бесполезности при определении экономического обесценения полностью эквивалентен методу избытка капитальных затрат при определении функционального устаревания.

Альтернативный методологический подход – определять совокупное обесценение

Метод Кроуфорда – Корниа – Слейда (метод ККС).

Две статьи трёх американских профессоров в нулевые годы 21 века.
Вторая, основная статья довольно широко цитируется.

Crawford R., Cornia G. (1994), The Problem of Appraising Specialized Assets,
The Appraisal Journal, January,
<https://www.thefreelibrary.com/The+problem+of+appraising+specialized+as+sets.-a014980009>

!!!! Crawford R.G.; Slade B.A. (2001), Appraising Industrial Special-Purpose
Properties. A Utilization-Based Measure for Estimating Economic Obsolescence,
Appraisal Journal, April 1,
<https://scholarsarchive.byu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1577&context=facpub> –
<https://scholarsarchive.byu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1577&context=facpub> – Задепонирована в нескольких он-лайн библиотеках

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Метод делится на четыре блока:

- 1. оценка «истинного» обесценения специализированного актива с помощью доходного подхода с использованием всей необходимой оценщику информации – «оценка с позиций всезнания», которое недоступно оценщику в текущей практической деятельности;**
- 2. оценка расчётного обесценения специализированного актива с помощью затратного подхода с использованием факторов, которые определяются особенностями функционирования актива, и ограниченного объёма информации, который доступен оценщику в реальной деятельности;**
- 3. определение расхождения между «истинным» и расчётным обесценениями и определение расчётной корректировки на совместное влияние факторов, не учтённых в расчётном обесценении, но явно и неявно учтённых в «истинном» обесценении;**
- 4. объединение расчётного обесценения и расчётной корректировки для получения единой формулы для обесценения специализированного актива, которое определяется затратным подходом на основании затрат замещения нового, т.е. подгонки результата оценки расчётного обесценения под результат оценки «истинного» обесценения.**

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

«Истинное» обесценение (true depreciation) оценивается доходным подходом, методом дисконтирования денежных потоков за срок оставшейся жизни (службы) актива. Авторы рассматривают интервал сроков жизни (службы) 30 – 50 лет.

Предполагается, что имеется предприятие, эксплуатирующее один – единственный специализированный актив. Поэтому вся экономика предприятия связана с этим активом и рыночные стоимости бизнеса этого предприятия и актива совпадают.

Кроме того, оценщику известны все необходимые для расчёта параметры – выручка, затраты (издержки) и их структура, а также загрузка актива.

Это соответствует оценке рыночной стоимости «с позиций всезнания», недоступного (или редко доступного) оценщику в реальной деятельности.

Рассчитываются две рыночные стоимости актива – ожидаемая при полной номинальной (паспортной) загрузке и фактическая при сниженной по причине внешних обстоятельств загрузке.

«Истинное» абсолютное обесценение по всем причинам определяется как разница двух рыночных стоимостей.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

$$PC_{ож} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{Выр. ож} - \text{Затр. ож}}{(1 + Y)^k} = \sum_{k=1}^n \frac{\text{Выр. ож} - \text{Затр. пер. ож} - \text{Затр. пост}}{(1 + Y)^k}, \quad (1)$$

где

PC_{ож} – ожидаемая рыночная стоимость актива;

Выр..ож – ожидаемая годовая выручка от актива;

Затр.ож – годовые ожидаемые затраты на функционирование актива;

Затр.пер.ож - годовые переменные ожидаемые затраты на функционирование актива;

Затр. пост – годовые постоянные затраты на функционирование актива;

Y – требуемая ставка доходности актива – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок экономической жизни актива.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

$$\begin{aligned} PC\phi &= \sum_{k=1}^n \frac{\text{Выр. } \phi - \text{Затр. } \phi}{(1 + Y)^k} \\ &= \sum_{k=1}^n \frac{KЗ \times \text{Выр. ож} - KЗ \times \text{Затр. пер. ож} - \text{Затр. пост}}{(1 + Y)^k}, (2) \end{aligned}$$

PCф – фактическая рыночная стоимость актива;

Выр..ф – фактическая годовая выручка от актива;

Затр.ф – годовые фактические затраты на функционирование актива;

КЗ – коэффициент используемой мощности (коэффициент загрузки);

Y – требуемая ставка доходности актива – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок экономической жизни актива.

КЗ = ФЗ : ОЗ

ФЗ – фактическая загрузка;

ОЗ – ожидаемая, номинальная, паспортная загрузка.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

В этой оценке неявно предполагается постоянная полезность (прибыльность) актива на протяжении всего срока оставшейся жизни актива, а также то, что внешнее устаревание по причине снижения загрузки одновременно является функциональным устареванием избытка капитальных затрат (суперадекватностью), т.е. двойного учёта устаревания в оценке не происходит.

Оценка стоимости, осуществлённая в указанных условиях, будет оценкой именно рыночной стоимости актива (и предприятия), а не стоимостью – в – использовании актива.

Возможное возражение о том, что рыночная стоимость может быть определена только сравнительным подходом по ценам рынка, по нашему мнению, является устаревшим и маргинальным.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

При оценке расчётного обесценения затраты замещения нового актива – ЗЗН - принимаются авторами равными ожидаемой рыночной стоимости нового актива, т.е. $ЗЗН = PC_{ож}$.

Таким образом, ставка дисконтирования – требуемая ставка доходности – при расчёте «истинного» обесценения принимает смысл внутренней нормы доходности (IRR), что полностью логично, поскольку

- ▶ с одной стороны - в течение срока экономической жизни затраты на актив должны окупиться полностью с нормой доходности, равной ставке дисконтирования;
- ▶ с другой стороны – затраты на актив определяются планируемой выручкой от его эксплуатации, определяемой производительностью актива.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

При определении расчётного абсолютного обесценения используется следующая формула затратного подхода:

$$РАО = ЗЗН \times (1 - ВА : СЭЖ) \times (КНдЗ \times КОР), \quad (5)$$

где

РАО – расчётное абсолютное обесценение;

ВА – возраст актива;

СЖ – срок жизни (службы) актива

(1 – ВА : СЖ) – линейная (бухгалтерская) амортизация актива ;

КНдЗ = 1 – (ФЗ : ОЗ) – коэффициент недозагрузки;

КОР – коэффициент операционного рычага (левереджа) – параметр, хорошо известный в дисциплине «Экономика предприятия», зависящий от соотношения выручки и постоянных и переменных затрат (издержек) предприятия.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

$$\text{КОР} = (\text{Выр} - \text{Затр.пер}) : (\text{Выр} - \text{Затр.пер} - \text{Затрт.пост}) > 1,00, \quad (6)$$

Очевидно, что КОР кратно себе увеличивает обесценение, обусловленное недозагрузкой – КНдЗ, причём в отличие от упомянутого выше «анализа бесполезности» этот эффект обусловлен не особенностями процесса изготовления объекта специального назначения, а сугубо особенностями процесса и результата его текущей эксплуатации.

Кроме того

- КОР тем меньше, чем больше прибыльность ($\text{ЕВІТ} = \text{Выр} - \text{Затр.пер} - \text{Затрт.пост}$) от эксплуатации актива, и чем меньше постоянные издержки (затраты) эксплуатации актива;
- КОР тем больше, чем меньше прибыльность (ЕВІТ) от эксплуатации актива, и чем больше постоянные издержки (затраты) эксплуатации актива.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Очевидный эффект влияния КОР на экономическое устаревание актива, на который обращается внимание в статье Кроуфорда и Корниа и который систематически игнорируется в оценках специализированного имущества, заключается в том при снижении загрузки, пропорционально загрузке могут быть снижены только переменные издержки (затраты) эксплуатации актива, а постоянные издержки (затраты) эксплуатации актива в силу своей природы остаются неизменными. Как указывают и показывают Кроуфорд и Корниа

«... по мере сокращения использования сокращение дохода будет пропорционально больше, чем сокращение использования. Это непропорциональное снижение стоимости является следствием операционного леввереджа и имеет свою основу в базовой микроэкономике.

... степень экономического обесценения достигает 100% задолго до того, как коэффициент использования достигнет нуля.

... чем больше постоянные затраты, тем быстрее снижается чистая прибыль» (а стало быть и стоимости – прим. А.С.).

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Кроуфорд и Корниа приводят очень наглядный пример их оценки завода по сборке ракетных двигателей, расположенного в штате Юта, в период спада в аэрокосмической отрасли в США:

«Переменные затраты оценивались в 40%, постоянные затраты оценивались в 40%, а доходность активов оценивалась в 20%.

Исходя из этих цифр, завод устареет на 100%, если коэффициент использования снизится до 66% от запланированного и останется таким же».

При этом

«В отсутствие альтернатив окружной ассессор просто предположил, что экономическое устаревание составило 10%».

Представляется, что это пример является типичным и для практики российской оценки для залога (ипотеки), а также налоговой (кадастровой) оценки – в лучшем случае экономическое устаревание будет принято на минимальном уровне и без адекватных обоснований.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Для оценки РАО не требуется «всезнания» экономики функционирования актива, поскольку объём требуемой информации для оценки существенно меньше:

1. возраст актива,
2. срок его службы,
3. (недо)загрузка
4. данные о выручке, затратах и их структуре.

Первые три позиции можно легко получить от владельца актива, а последнюю позицию – информация для расчёта КОР – можно также получить от владельца в виде данных по всей компании – владельцу, либо, в крайнем случае, использовать среднеотраслевые данные.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Далее производится сравнение значений «истинного» и расчётного обесценения, полученных методами двух подходов.

В этом процессе выясняется, что РАО систематически ниже ИАО и всегда имеет место отношение, которое можно определить как фактор корректировки - ФКорр, подгоняющий значение расчётного обесценения (затратный подход) под «истинное» обесценение по всем причинам (доходный подход).

$$\text{ФКорр} = \text{ИАО} : \text{РАО}, \quad (7)$$

При этом ФКорр – фактор корректировки, учитывающий причины обесценения, не связанные с линейной амортизацией, недозагрузкой и операционным леввереджем, явно учтённые при расчёте РАО, но явно и неявно учтённые при оценке ИАО – стоимость денег во времени, риск, нелинейность нарастания физического износа и т.п.

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

При этом, оценка доходным подходом, в ходе которой определяется ИАО, даёт значение именно рыночной стоимости актива, то и применение значения РАО, скорректированного с помощью ФКорр, даст значение, равное рыночной стоимости актива, хотя и не во всех случаях соответствующее смыслу базы (определения) рыночной стоимости, а соответствующую смыслу базы (определения) стоимости – в – использовании.

При этом, расчётная формула определения рыночной стоимости или численно равной ей стоимости – в – использовании Кроуфордом и Слейдом определена следующей

$$PC = ЗЗН \times (1 - ВА : СЖ) \times (КНдЗ \times КОР) \times \Phi\text{Корр}, \quad (8)$$

При этом значения фактора корректировки Фкорр приведены в статье Кроуфорда и Слейда

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Таблица 1. Значения фактора корректировки

Хронологический возраст, лет	Ставка дисконтирования, <u>отн. ед.</u> в год			
	0,20	0,15	0,10	0,05
Срок жизни объекта 30 лет				
1	1,03	1,03	1,03	1,02
5	1,19	1,18	1,16	1,10
10	1,47	1,43	1,36	1,22
15	1,88	1,78	1,62	1,35
20	2,53	2,30	1,98	1,51
25	3,62	3,10	2,48	1,69
29	5,11	4,06	3,01	1,86

Метод Кроуфорда - Корниа - Слейда (метод ККС).

Поскольку ФКорр учитывает факторы стоимости денег во времени и риска, его определение требует определения ставки дисконтирования, однако, этот вопрос является типичным вопросом оценки активов. Пример решения этого вопроса для трансформаторной подстанции описан в . По нашим оценкам, величину ставки дисконтирования специализированных активов надо выбирать в интервале 0,15 – 0,20 отн. ед. в год.

Как видно из Табл. 1, эффект неучтённых в РАО факторов – стоимость денег во времени, риск и т.д. – практически пренебрежимо мал для относительно новых активов, но резко преобладает в конце срока жизни (службы) актива.

Отраслевая специфика

По данным ряда отечественных учебников и статей

Доля такой статьи постоянных издержек, как амортизация, составляет у ГЭС – 80 – 85%, у предприятий трубопроводного транспорта – 60 – 70%, у электросетевых предприятий – 50 - 60%, в нефтегазодобыче - 40 – 50%.

Доля постоянных затрат в структуре себестоимости услуг сотовой связи по данным на 2012 год составляла более 90% (около 92 %).

В частности, при этом по наши расчётам за счёт эффекта операционного леввереджа

- при функционировании миниГЭС её стоимость снизится в 2 раза при снижении загрузки на 25% и обнулится при снижении загрузки на 50%;
- при функционировании трансформаторной подстанции её стоимость снизится в 2 раза при снижении загрузки на 30% и обнулится при снижении загрузки на 60%.

Заключение

При применении метода не существует и ограничений по размеру актива и его производительности. Его можно применять как к небольшим специализированным активам (автономные скважины, миниГЭС и ТЭС, автономные системы отопления, трансформаторные станции, объекты сетевого хозяйства, сельскохозяйственные объекты и пр.) до крупных электростанций, элеваторов, производственных линий и комплексов и пр.

В отличие от иных фактически и теоретически возможных методов, метод ККС довольно прост и при требуемых соответствующих объяснениях вполне понятен квалифицированному потребителю оценки. При этом метод имеет хорошее теоретико - методологическое обоснование.

В совокупности с квалифицированным применением метод ККС способен повысить доверие к процессу и результатам оценки стоимости активов специального назначения.