

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Совета РОО
от «20» июня 2007г., протокол №65

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**Свод стандартов оценки (ССО 2005)
Российского общества оценщиков (РОО),
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЙ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И В ДРУГИХ СТРАНАХ СНГ -
В ПОЛНОМ СООТВЕТСТВИИ С ПРИНЯТЫМИ ДОКУМЕНТАМИ:**

<p align="center">Р О С С И Й С К О Е</p>	<p align="center">Международные стандарты оценки (МСО) – 2005</p>	<p align="center"><i>International Valuation Standards (IVS) –2005</i></p>
<p align="center">О Б Щ Е С Т В О</p>	<p align="center">Европейские стандарты оценки (ЕСО) – 2003 и последующие публикации</p>	<p align="center"><i>European Valuation Standards (EVS) – 2003 & next publications</i></p>
<p align="center">О Ц Е Н Щ И К О В</p>	<p align="center">Международными стандартами финансовой отчетности 2004 (МСФО-МСБУ) - из текста МСО</p>	<p align="center"><i>International Financial Reporting Standards 2004 (IFRS-IAS) - from IVS's text</i></p>

Москва 2005

Решением Правления Российского общества оценщиков (протокол № 56 от 15 декабря 2004 г.) данный Свод Стандартов Оценки введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО. Свод Стандартов Оценки РОО (ССО РОО) вступает в действие с 1 января 2005 г. и отменяет действующую Систему Стандартов РОО СТО РОО. Внесение изменений и дополнений в данный Свод Стандартов Оценки может быть осуществлено только по решению Правления РОО.

Структура и содержание Свода стандартов оценки (ССО РОО 2005) были одобрены Правлением РОО в июне 2004 года.

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков разработан авторским коллективом под руководством члена Правления РОО, к.т.н., профессора Г.И. Микерина. В работе авторского коллектива участвовали: президент РОО, к.т.н. С.А. Табакова, первый вице-президент РОО И.Л. Артеменков, вице-президент РОО, к.т.н. Е.И. Нейман и к.э.н. Н.В. Павлов.

Права на перевод и издание Международных стандартов оценки 2005 (International Valuation Standards 2005) и Европейских стандартов оценки 2003 (European Valuation Standards 2003) получены Российским обществом оценщиков от Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) в Уьефеуы Gazette.

В Свод стандартов оценки РОО внесены изменения согласно опубликованной МКСО в 2005 г. седьмой редакции Международных стандартов оценки, а также учтена правка последнего издания ЕСО 2003, которое не публиковалось на русском языке. Некоторые документы, включенные в Свод стандартов оценки (ССО РОО 2005), имеют статус «Проектов для обсуждения», и каждому из них при размещении на веб-сайте МКСО было предпослано предупреждение, которым должны руководствоваться все члены РОО:

Этот «Проект для обсуждения» опубликован Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) только для комментариев. Комментарии должны быть представлены в письменной форме, так чтобы быть полученными к ... (в каждом опубликованном проекте указана дата завершения обсуждения).

Все ответы могут быть помещены в публичный отчет, если конфиденциальность не требуется самим комментатором. Если комментаторы пользуются факсом или электронной почтой, был бы полезно, чтобы они посылали также копию ответа почтой. Комментарии предпочтительно должны быть посланы электронной почтой по адресу CommentLetters@ivsc или обычной почтой по адресу:

**International Valuation Standards Committee, 12 Great George Street, Parliament Square,
London SW1P 3AD United Kingdom Fax: +44 (0) 1442 879306**

Copyright © 2003 International Valuation Standards Committee

Все права защищены. Копии данного текста могут быть сделаны с целью подготовки комментариев, которые будут представляться в МКСО, если же такие копии предназначаются только для пользования персоналом или как внутренний документ в организации, но не для продажи, то каждую копию следует снабдить подтверждением авторского права Международного комитета по стандартам оценки и изложением адреса МКСО полностью. Иначе никакая часть этого «проекта для обсуждения» не может быть переведена, переиздана или воспроизведена или использована в любой форме полностью или частично или любыми электронными, механическими или другими средствами, которые сейчас известны или будут изобретены в будущем, включая фотокопирование и запись на магнитный носитель, или в любой системе хранения и обработки информации, если на то нет разрешения в письменной форме от Международного комитета по стандартам оценки.

Данная публикация предназначена для свободного распространения среди членов РОО и не предназначена для коммерческого использования.

© Российское общество оценщиков, 2005

Спонсорская помощь

**Свод стандартов оценки РОО подготовлен
при спонсорском содействии фирм — членов
НП «Партнерство Российского общества оценщиков»:**

ЗАО «Международный центр оценки»
ЗАО «ЭНПИ-Консалт»
ЗАО «РОСЭКО»
ООО «КО-ИНВЕСТ»
ООО «К.О.М.И.Т-Инвест»
ООО «Экспертно-консультационное предприятие
“Багира-Эксперт”»
ЗАО «Центр экономико-управленческого консультирования “Ким и Партнеры”»
ООО «АйБи-Консалт»
ООО «Бизнес-Эксперт ЛТД»
ООО «Спецоценка»
ООО «Прайс-Информ»
ООО «НПО “Эксперт”»
ООО «Оценочная фирма “Бином”»
ЗАО «ГАКС»
ООО «Гидротехник»
ООО «Управляющая компания “Лекс”»
ООО «Оценка крупных предприятий»
ООО «Финансовая группа “Финансы Бизнес Сервис”»
ООО «ФинЭкспертиза»
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
ЗАО «Центр оценки имущества»

Содержание

Предисловие к ССО РОО 2005

Обращение к российским оценщикам

Таблица: Свод Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2005) с полным перечнем документов и ссылками на соответствующие документы МСО 2005, ЕСО 2003 и РОО

Перечень стандартов РОО (отменены с 1 января 2005 г.)

Пояснения к статусу, структуре и содержанию ССО РОО 2005

К пятой годовщине русского издания МСО 2000

Раздел 1. Общие вопросы

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО)

Новейшие материалы МКСО «Выпуск Глобальная оценка»

Предисловие к МСО 2003

Из Введения к МСО 2003

Предисловие к МСО 2005

ССО РОО 1-01-2005. Организация Свода стандартов оценки

Организация Международных стандартов оценки

ССО РОО 1-02-2005. Цели и сфера применения Свода стандартов оценки

Цели и сфера применения Международных стандартов оценки

Из Предисловия к ЕСО 2003

Из Сообщения Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО)

Из Введения к ЕСО 2003

ССО РОО 1-03-2005. Общие понятия и принципы оценки (ОППО)

Общие понятия и принципы оценки (ОППО) Международных стандартов оценки

ССО РОО 1-04-2005. Кодекс поведения

Кодекс поведения Международных стандартов оценки

Европейская Группа Ассоциаций Оценщиков (ЕГАО) издает правила

Корпоративного Управления для оценщиков имущества в Европе

Приложение 4 (ЕСО 2003). Корпоративное управление и Европейский кодекс этичной практики

Часть I. Корпоративное управление

Часть II. Кодекс этичной практики

Приложение 6 (ЕСО 2003). Европейский Кодекс практики измерения

ССО РОО 1-05-2005. Типы имущества

Типы имущества Международных стандартов оценки

Раздел 2. Стандарты и Применения

Введение в Стандарты оценки 1, 2 и 3

Введение в Международные стандарты оценки 1, 2 и 3

ССО РОО 2-01-2005. Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки

Стандарт 1 (МСО 1). Рыночная стоимость как база оценки

Стандарт 4 (ЕСО 2003). Базы оценки

ССО РОО 2-02-2005. Стандарт 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости

Стандарт 2 (МСО 2). Базы оценки, отличные от рыночной стоимости

Стандарт 7 (ЕСО 2003). Расчетные величины, прогнозы и другие стоимостные оценки

Стандарт 8 (ЕСО 2003). Оценки для инвестиций – Страховые компании, Имущественные инвестиционные фонды, Пенсионные фонды и т.п.

ССО РОО 2-03-2005. Стандарт 3. Составление отчета об оценке

Стандарт 3 (МСО 3). Составление отчета об оценке

Стандарт 9 (ЕСО 2003). Составление отчета об оценке

Стандарт 1 (ЕСО 2003). Вопросы соблюдения

Стандарт 2 (ЕСО 2003). Квалифицированный оценщик

Приложение 2 (ЕСО 2003). Сертификация

Стандарт 3 (ЕСО 2003). Условия найма оценщика

Приложение 5 (ЕСО 2003). Примерные условия заключения договора, контрольный перечень вопросов для проверки оценки

Руководство 10 (ЕСО 2003). Проведение международных оценок

ССО РОО 2-04-2005. Методология применения оценки 1 (МПО 1).

Оценка для финансовой отчетности

Международное применение оценки 1 (МПО 1). Оценка для финансовой отчетности

Дополнение А. Дальнейшее руководство по бухгалтерскому учету аренды

Стандарт 5 (ЕСО 2003). Оценки для финансовой отчетности

Опубликованное руководство для европейских компаний недвижимости -

Международные стандарты финансовой отчетности (январь 2004 г.)

ССО РОО 2-05-2005. Методология применения оценки 2 (МПО 2). Оценка для целей кредитования

Международное применение оценки 2 (МПО 2). Оценка для целей кредитования

Стандарт 6 (ЕСО 2003). Оценки для целей обеспечения банка и в связи с выпуском ценных бумаг, обеспеченных активами и/или ипотеками

Раздел 3. Методические Руководства и Комментарии

ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке 1

(МР 1). Оценка стоимости недвижимого имущества

Международное руководство по оценке 1 (МР 1). Оценка стоимости недвижимого имущества

Руководство 4 (ЕСО 2003). Оценки стоимости активов для развития

Руководство 9 (ЕСО 2003). Оценка для определения Индексов недвижимости
Руководство 12 (ЕСО 2003). Распределение стоимости между Землей и Зданиями

ССО РОО 3-02-2005. Методическое руководство по оценке 2

(МР 2). Оценка стоимости интересов (прав) аренды

Международное руководство по оценке 2 (МР 2). Оценка стоимости интересов [прав] аренды

ССО РОО 3-03-2005. Методическое руководство по оценке 3

(МР 3). Оценка стоимости установок, машин и оборудования

Международное руководство по оценке 3 (МР 3). Оценка стоимости установок, машин и оборудования

Руководство 3 (ЕСО 2003). Оценка стоимости оборудования и машин

ССО РОО 3-04-2005. Методическое руководство по оценке 4

(МР 4). Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов

Международное руководство по оценке 4 (МР 4). Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов

Руководство 8 (ЕСО 2003). Оценка неосязаемых (нематериальных) активов
(и интеллектуальной собственности)

ССО РОО 3-05-2005. Методическое руководство по оценке 5

(МР 5). Оценка стоимости движимого (личного) имущества

Международное руководство по оценке 5 (МР 5). Оценка стоимости движимого имущества

ССО РОО 3-06-2005. Методическое руководство по оценке 6

(МР 6). Оценка стоимости бизнеса

Международное руководство по оценке 6 (МР 6). Оценка стоимости бизнеса

Руководство 7 (ЕСО 2003). Оценка стоимости бизнеса (предприятия)

Руководство 11 (ЕСО 2003). Совместные предприятия и Товарищества с ограниченной ответственностью (Партнерства)

ССО РОО 3-07-2005. Методическое руководство по оценке 7

(МР 7). Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

Международное руководство по оценке 7 (МР 7). Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

Руководство 1 (ЕСО 2003). Специальные факторы, влияющие на стоимость
Отражение рыночного шока

ССО РОО 3-08-2005. Методическое руководство по оценке 8

(МР 8). Затратный подход для финансовой отчетности (А33)

Международное руководство по оценке 8 (МР 8). Затратный подход для финансовой отчетности (А33)

ССО РОО 3-09-2005. Методическое руководство по оценке 9

(МР 9). Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах

Международное руководство по оценке 9 (МР 9). Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах

ССО РОО 3-10-2005. Методическое руководство по оценке 10 (MP 10). Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества
Международное руководство по оценке 10 (MP 10). Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества
Руководство 5 (ЕСО 2003). Сельскохозяйственное имущество
Часть 1: Сельскохозяйственная земля, фермы и имения
Часть 2: Сельскохозяйственные культуры и другие активы
Часть 3. Многолетние культуры

ССО РОО 3-11-2005. Методическое руководство по оценке 11 (MP 11). Экспертиза оценок
Международное руководство по оценке 11 (MP 11). Экспертиза [проверка] оценок стоимости
Приложение 3 (ЕСО 2003). Рецензирование отчетов об оценке другого оценщика

ССО РОО 3-12-2005. Методическое руководство по оценке 12 (MP 12). Оценка стоимости исторических объектов (МСО в разработке)
Руководство 6 (ЕСО 2003). Оценка стоимости исторических объектов

ССО РОО 3-13-2005. Методическое руководство по оценке 13 (MP 13). Оценка активов государственного сектора (МСО в разработке) Комментарий к МСО 2001

ССО РОО 3-14-2005. Методическое руководство 14 (MP 14) Массовая оценка для налогообложения имущества
Международное руководство по оценке 13 (MP 13)
Массовая оценка для налогообложения имущества

ССО РОО 3-15-2005. Методическое руководство 15 (MP 15). Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях
Международное руководство по оценке 14 (MP 14)
Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

ССО РОО 3-16-2005. Методическое руководство 16 (MP 16). Оценка стоимости специализированного торгового имущества
Международное руководство по оценке 12 (MP 12)
Оценка стоимости специализированного торгового имущества
Руководство 2 (ЕСО 2003). Оценки специальных объектов имущества

ССО РОО 3-17-2005. Проект для обсуждения предлагаемого Методического (Международного) руководства «Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации»
(Проект МКСО. Комментарий к международной оценке. Часть 1)
Руководство 14 (ЕСО 2003). Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации

ССО РОО 3-18-2005. Оценка на возникающих рынках
Информационный документ «Оценка на возникающих рынках» (МСО 2005)

Англо-русский словарь к ССО РОО 2005

Предисловие к ССО РОО 2005

Обращение к российским оценщикам

Уважаемые коллеги!

Представляемый Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005) подготовлен при участии Национального совета по оценочной деятельности в Российской Федерации и Научного Совета «Стратегия управления национальным имуществом» при Отделении общественных наук Российской академии наук.

Свод стандартов оценки предназначен для применения в Российской Федерации, а также в партнерском сообществе с организациями оценщиков стран СНГ, - в полном соответствии с принятыми:

- *Международными стандартами оценки (МСО 2003-05) – «Белая книга»;*
- *Европейскими стандартами оценки (ЕСО 2003) - «Синяя книга»;*
- а также с официально включенными в МСО формулировками из новейших *Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО 2004).*

Международные и европейские стандарты оценки приняты соответствующими неправительственными организациями: *Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) и Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО).*

Российское общество оценщиков (РОО) является членом обеих этих организаций. На основе официально полученных прав, РОО осуществляет перевод и издание МСО и ЕСО на русском языке. Вместе с основным текстом Свода стандартов оценки публикуется специальное Пособие РОО «Особенности понимания по-русски *наилучшей общепринятой в мире практики*, отраженной в Своде стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005)», в котором разъясняются как общие, так и частные вопросы.

Свод стандартов оценки включает в себя *аутентичный перевод ВСЕХ документов*, официально принятых МКСО (с официально включенными формулировками из МСФО) и ЕГАО (приведшей в соответствие с МСО свои стандарты, которые дополняют и уточняют основные принципы и понятия МСО), а также материалов, первоначально издаваемых как «Проекты для обсуждения», а затем - как официально принятых документов.

Главный результат, который к настоящему времени достигнут в мире (при особой позиции США), заключается в том, что после изменений в МСО (оценщики их называют «**Белой книгой**») и в ЕСО (оценщики их называют «**Синей книгой**») *сложилось единое понимание основополагающих принципов оценки стоимости имущества.*

Этим принципам теперь следуют практически все национальные организации оценщиков, включая те, в которых давно сформированы собственные стандарты оценки. Старейшая и самая авторитетная в мире организация оценщиков – Королевский институт сертифицированных сюрвейеров (RICS, Великобритания) - в новом издании своих стандартов, которое оценщики называют «**Красной книгой**», поддержала новации МКСО в части оценок для финансовой отчетности и для целей кредитования.

А это означает одновременное признание радикальные изменений, произошедших за эти годы в **другой «Красной книге»** - в Международных стандартах финансовой отчетности (МСФО), которые в свою очередь были согласованы с Международной организацией, объединяющей комиссии по ценным бумагам (МООКЦБ).

Бело-сине-красный триколор на заставке к Своду стандартов оценки, изданного на русском языке, естественно, связывается с российской символикой. Нами делается все возможное и необходимое, для того чтобы обеспечить полноту и точность при передаче **по-русски** смысла современной «*наилучшей общепринятой в мире практики*» – а именно так понимаются международные, европейские и отдельные национальные стандарты.

* * *

Успехи, которые в самые последние годы были достигнуты в деле гармонизации и интернационализации *наилучшей общепринятой практики*, не снимают с повестки дня, а, наоборот, обостряют вопросы совершенствования методологических основ оценки, ее научной обоснованности. Все большее внимание уделяется экономико-теоретическим, финансово-правовым и информационно-технологическим основаниям современной практики экономических измерений, которыми занимаются разные дисциплины, а среди них *оценочная деятельность выполняет объединяющую методологическую функцию* - как прикладное выражение современных воззрений в экономическом знании.

Революционные изменения в экономических измерениях происходят не в отрыве и не в противовес, а в тесной взаимосвязи со становлением нового экономического мышления, свойственного информационной, постиндустриальной эпохе. В мировой экономической теории и в практике хозяйственного управления (менеджмента) к концу XX-го века позитивистские теории перестали быть главенствующими – множественное развитие экономического знания стало всемирной научной парадигмой. Свидетельством этому служит присуждение нобелевских премий последних лет за работы по асимметричности рыночной информации, по экономическому экспериментированию и экономической психологии. Возникло совершенно новое нормативно-институциональное экономическое знание, ставшее основой общепризнанных экономических стандартов.

Особую роль в становлении нового экономического мышления играет профессиональная оценочная деятельность. Новейшая практика оценки стоимости имущества, подкрепленная современной научно-методологической базой, признает «мирное сосуществование», прежде всего:

- **Рыночной (справедливой) стоимости имущества**, которая *«отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа»* (МСО), а также она является *«объективно установленной стоимостью в обмене на заданную дату»* (ЕСО);
- **Инвестиционной стоимости или «ценности» имущества** *«для конкретного инвестора или группы инвесторов, при установленных целях инвестирования стоимости»* (МСО), и она является *«стоимостью в использовании, основанной на субъективной, имеющей нерыночное происхождение оценке экономической полезности актива для предприятия»* (ЕСО).

Эти фундаментальные определения служат основой для всех экономических измерений, и не допускают терминологических вольностей, какими бы «согласованиями» их не обосновывали. В современную эпоху стирается грань между теоретическим и прикладным научным знанием, и во главу угла ставится *смысл, выраженный в понятиях профессионального языка*. Язык формирует информационно-коммуникационную среду для каждой профессии, при этом любые формальные приемы, включая современные информационные технологии – имеют важное, но все же второстепенное значение.

Такова находящая всеобщее признание в мире и в России парадигма современного знания, которая получила в экономической сфере название Новой экономики, понимаемой в широком смысле. Как это не парадоксально, для выражения по-русски современных смыслов (понятий) оценочной деятельности - наиболее подходит профессиональный язык основоположника российской оценки С.Ю. Витте, в его работах столетней давности.

* * *

Профессиональный язык оценщиков стал тем полигоном, на котором проходят испытание основные понятия (категории) политэкономии (или «экономикс»), а также других экономических дисциплин, прежде всего, финансов и бухгалтерского учета, банковского дела и анализа инвестиций, корпоративного управления. В стандартах оценки теперь про-

ведено четкое размежевание между *стоимостными оценками* и *натуральными (или техническими) оценками* – прежде всего, для добывающих отраслей и для техники.

Особым явлением в экономических измерениях стало создание в последние годы специальных стандартов для *государственного (публичного) сектора* экономики. В финансовой отчетности – это целый свод МСФО ГС, об освоении которого в России почти ничего не слышно. А в Международные стандарты оценки уже включены Руководства по оценке организаций этого сектора в соответствии с МСФО ГС. При этом и бухгалтеры, и оценщики заменяют критерии прибыли и денежного потока - критериями развития производственного (сервисного) потенциала и предстоящих сроков службы.

Во всех экономических измерениях становится общепринятым *сосуществование* «объективных» и «субъективных» оценок. А ведь это было заложено еще в отечественных академических разработках двадцатилетней давности – «Комплексной методике по оценке эффективности общественного производства и отдельных хозяйственных мероприятий» (с грифом «для служебного пользования», который не снят до сих пор). Настороженность властей тогда вызвала попытка внедрить рыночно-стоимостные подходы в действующую натурализованную систему показателей «для оценки эффективности»

Тогда, в восьмидесятые годы, «справедливая оценка» (*предполагавшая обмен*) понималась как выражение «народнохозяйственного подхода к оценке эффективности», а индивидуальная для предприятий оценка (*использования ресурсов*) - связывалась с так называемым «хозрасчетным подходом». И каждому подходу отводилась его собственная особая роль – точно то же самое реализовано в современной методологии при оценке Рыночной (справедливой) и Инвестиционной стоимости одного и того же имущества.

Однако в сложившейся сегодня новорусской «экономике незнания», вся практика хозяйствования существует в перевернутом мире – в извращенных представлениях об *объективности* хищнических имущественных сделок (в том числе, с участием государства) и, якобы, недопустимой *субъективности* независимых оценок стоимости имущества. Но именно независимые стоимостные оценки рассчитываются исходя из предпосылки о *реальных возможностях* («*опционах*») в конкретной институционально экономической среде, а не исходя из условно-абстрактной «совершенной конкуренции».

Главное препятствие для освоения МСФО (при переходе на эти стандарты бухгалтеров, т.е. представителей самой массовой экономической профессии) и МСО – заключается в том, что бухгалтеру или оценщику необходимо иметь собственное *профессиональное мнение* и *ясно формулируемые суждения* (сперва – в словах, а уже потом – в цифрах и в «денежном выражении»).

Идеи, заложенные в традиционных экономических измерениях, зиждутся на языческом поклонении «голым фактам», а не на их осмысленном восприятии. В условиях «старой экономики» простые идеи срабатывали – до поры до времени. В Новой экономике к стоимости (и к субъективной ценности) вернулась изначальная идея «виртуальности», т.е. *возможности* быть в конкретный момент и в конкретном месте НЕ тождественной ни средним, ни предельным издержкам, как бы их не старались рассчитать даже с учетом *возможных* предпринимательских рисков, человеческого и интеллектуального капитала. Ведь такие *возможности* могут становиться «фактами» - не до, а после совершения хозяйственной сделки (транзакции), которая сама содержит *возможные издержки*.

Практические исследования *экономической среды* и реального поведения участников экономических отношений (*составляющих эту среду*, а не находящихся вне нее как сторонние наблюдатели) – именно это возвращает экономику в лоно науки. Сегодня каждый профессиональный отчет об оценке – это *самостоятельное научное исследование*. Из этого следует существенное повышение междисциплинарного значения профессиональной оценочной деятельности во взаимосвязи с финансовой отчетностью и аудиторской деятельностью, инвестиционным анализом и корпоративным управлением.

Гармонизация стандартов оценки со всеми этими профессиями приобретает особое значение в связи с тем, что с января 2005 года во всем международном сообществе, а так-

же и в России, во всех перечисленных сферах начнутся запланированные преобразования, связанные с переходом на международные стандарты.

* * *

Как подытожил недавно Председатель МКСО Джон Эддж: «Ничто не может быть действительно глобальным без включения самой большой в мире экономики. США не приняли МСФО. ... США не признает соглашение о Справедливой стоимости. Активы записываются по амортизируемым историческим затратам (*в переводах на русский язык бухгалтеры неточно называют их - то первоначальной, то остаточной, то восстановительной стоимостью*). Вопрос о том, как активы должны «признаваться» в бухгалтерском балансе – это один из ключевых вопросов, которые должны быть решены».

Не только из нескольких политкорректных выступлений Эдджа, но также из других авторитетных источников известно, что, отказавшись от «гармонизации» стандартов, американцы - при всех разговорах об их «конвергенции» (т.е. сближении) - исключают переход своей финансовой отчетности к справедливой (рыночной) стоимости. Коалиция, образованная семью организациями оценщиков США и Канады «намеревается поощрять использование понятий, связанных с рыночной стоимостью, и помогать в ускорении упрощения и конвергенции международных и американских стандартов финансовых отчетности». Но перспектива глобальной гармонизации даже не рассматривается.

Можно ли считать это проявлением того американского изоляционизма или консерватизма, из-за которого США не признают общепринятую в мире метрическую систему измерений, и живут с футами, фунтами и Фаренгейтами? - Вряд ли здесь это сравнение уместно, тем более что самые продвинутые исследования по экономическим проблемам делаются именно в США. Однако в практике экономических измерений американцы используют простейшие предпосылки, считая – и не без оснований – свою институционально-рыночную систему столь совершенной, что она на практике обеспечивает близость к теоретической концепции «совершенной конкуренции».

Действительно, такого нет ни в одной другой стране мира. И если с этим соглашаться, то становится понятно, почему в США текущая рыночная стоимость близка к амортизируемым историческим затратам, которые на практике можно измерять проще и надежней. Хотя для оценщиков, конечно, сокращается пространство для применения своих знаний и умений. Поэтому действия американских оценщиков по завоеванию «места под солнцем» сильно отличается от поведения оценщиков во всех других странах.

Все это очень важно знать российским оценщикам, которые с 1993 года шили свое шитье, так сказать, по американским лекалам. В отношении экономической теории и ее приложений к методологии экономических измерений – знание американских работ и данных исследований исключительно важно. Однако *чем ближе к практической работе бухгалтеров или оценщиков, тем опаснее пользоваться американскими стандартами и, особенно, шаблонами* (по которым «под копирку» рисуются отчеты), без твердой уверенности в том, что их методологические основы соответствуют российским условиям.

Поэтому Российское общество оценщиков, сделав переводы в 1996-98 годах, в последующем перестало заниматься переводом и применением стандартов Фонда оценки (USPAP), а также стандартов других американских организаций оценщиков (АСА и пр.), и полностью переключилось на постоянную работу с методологически развивающимися МСО и ЕСО. Ведь USPAP (US – означает не США, а «униформные стандарты») переиздаются ежегодно, но с «предельно малыми приращениями» - это относится также к изданию 2005 года, в котором нет даже упоминания о «конвергенции» с МСО и МСФО.

Огромную роль в развитии самостоятельности отечественных оценщиков, их компаний и саморегулируемых организаций сыграл Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Сейчас Министерством

экономики и развития подготовлен и представлен в Государственную Думу РФ проект Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В проекте предусмотрено, что *российские Федеральные стандарты оценки разрабатываются на основе Международных стандартов оценки, издаваемых Международным комитетом по стандартам оценки*, они утверждаются уполномоченным органом, а саморегулируемые организации оценщиков разрабатывают для своих членов внутренние правила оценочной деятельности в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

Принятие свода стандартов оценки отвечает насущным интересам отечественной экономики и позволяет нашей стране участвовать на равных в международном сотрудничестве по всему спектру экономических измерений. В 2005 году произойдут существенные изменения в оценочной деятельности, связанные с ожидаемым началом много раз срывавшегося перехода на окончательно признанный перевод на русский язык Международных стандартов по финансовой отчетности (МСФО). Этот перевод выполнен в конце ноября с.г. в Лондоне специальной группой, и пока еще не известна реакция бухгалтерского сообщества на предлагаемый им новый профессиональный язык.

Недавно появились сообщения, что российское Правительство намерено само утверждать перевод текста стандартов по финансовой отчетности на русский язык, а это неизбежно будет связано со всеми остальными экономическими стандартами, в том числе и по оценочной деятельности. Но все международные организации по экономическим измерениям являются неправительственными, никакие российские государственные организации не могут в них участвовать и оказывать влияние на содержание обновляемых и дополняемых международных стандартов. Поэтому необходимо, чтобы российские профессиональные организации сами начали бы оказывать влияние на формирование международных стандартов, будучи уверенными, что они будут применяться и в России.

Национальный Совет по оценочной деятельности в Российской Федерации летом этого года подписал Соглашение о сотрудничестве с Фондом «Национальная организация по стандартам финансового учета и отчетности» (НСФО). В этом соглашении первой задачей обозначено согласование глоссариев бухгалтерских и оценочных терминов.

Но суть проблемы заключается в происходящем изменении методологических основ экономических измерений, а прежде всего - в переосмыслении отечественных и освоении новейших в мире научных разработок, в том числе, касающихся профессионального языка. В отношении особенностей русского языка для экономических измерений - пока научных работ вообще не велось. Теперь отечественные научные организации смогут использовать Свод стандартов оценки 2005, для того чтобы обеспечить осмысление и решение этой проблемы - вместе с теми организациями и отдельными специалистами, которые практически занимаются оценочной деятельностью.

В данном Обращении выражена позиция, которую разделяют члены двух Советов - Национального Совета по оценочной деятельности в Российской Федерации и Научного Совета «Стратегия управления национальным имуществом» при Отделении общественных наук Российской академии наук (сокращенно, Научный Совет РАН):

Грачев И.Д. - Председатель Национального Совета по оценочной деятельности в Российской Федерации

Львов Д.С. – Академик, Председатель Научного Совета РАН

Артеменков И.Л. - Первый вице-президент РОО

Микерин Г.И. - Заместитель Председателя Научного Совета РАН, член Правления РОО

Нейман Е.И. – Вице-президент РОО, Президент Международной академии оценки и консалтинга

Табакова С.А. - Президент РОО

Федотова М.А. – Проректор Финансовой академии при Правительстве РФ, Директор института профессиональной оценки, Президент СМАО, член РОО

Таблица.
**Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков
(ССО РОО 2005) с полным перечнем документов и ссылками на
соответствующие документы МСО 2005, ЕСО 2003 и РОО**

ССО РОО 2005 – номер и название документа	Название документов в МСО и ЕСО, использованных при разработке ССО РОО	Сокращенная нумерация по МСО и ЕСО – простой шрифт	Номера отменяемых стандартов РОО	Название отменяемого Стандарта РОО
Предисловие к ССО РОО и новейшие материалы		Нацсовет – РОО. Из МСО и ЕСО		
Раздел 1. Общие вопросы				
ССО РОО 1-01-2005 Организация Международных стандартов оценки	Организация Международных стандартов оценки	Документ МСО 2005	СТО РОО 10-01-95	Система нормативных документов РОО.
ССО РОО 1-02-2005. Цели и сфера применения Свода стандартов оценки	Цели и сфера применения Из Предисловия к ЕСО 2003 Из Введения к ЕСО 2003	Документ МСО 2005 Предисловие к ЕСО 2003 Сообщение ЕГАО Введение к ЕСО 2003	СТО РОО 10-02-95	Декларация РОО
ССО РОО 1-03-2005. Общие понятия и принципы оценки (ОППО)	Общие понятия и принципы оценки (ОППО)	Документ МСО 2005	СТО РОО 20-01-96	Общие понятия и принципы оценки.
ССО РОО 1-04-2005 Кодекс поведения	Кодекс поведения Международных стандартов оценки Корпоративное управление и Европейский кодекс этической практики; Европейский кодекс практики измерений	Документ МСО 2005 Новости от ЕГАО в 2004 г. П 4; П 6 (проект для обсуждения)	СТО РОО 27-01-99	Кодекс профессиональной этики членов РОО.
ССО РОО 1-05-2005. Типы имущества	Типы имущества	Документ МСО 2005		Вводится впервые
Раздел 2. Стандарты и Применения				
Введение в Стандарты 1, 2 и 3	Введение в Международные стандарты оценки 1, 2, 3	Введение в МСО 1, 2 и 3 (2005)		Рыночная

ССО РОО 2-01-2005. Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки	МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки Стандарт 1. Базы оценки	МСО 1 (2005) ЕСО 4	СТО РОО 20-02-96	стоимость как база оценки. Основные положения.
ССО РОО 2-02-2005. Стандарт 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости	МСО 2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости Стандарт 7. Расчетные величины, прогнозы и другие стоимостные оценки Стандарт 8. Оценки для инвестиций. – Страховые компании, имущественные инвестиционные фонды	МСО 2 (2005) ЕСО 7 ЕСО 8	СТО РОО 20-03-96 СТО РОО 21-02-96	Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. Оценка недвижимости, являющейся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов
ССО РОО 2-03-2005. Стандарт 3. Составление отчета об оценке	МСО 3. Составление отчета об оценке Стандарт 9. Составление отчета об оценке Стандарт 1. Вопросы соблюдения Стандарт 2. Квалифицированный оценщик Приложение 2. Сертификация Стандарт 3. Условия найма оценщика. Приложение 5. Примерные условия заключения договора... Руководство 10. Проведение межстрановых оценок	МСО 3 ЕСО 9 ЕСО 1 ЕСО 2 П 2 ЕСО 3 П 5 ЕР 10	СТО РОО 20-06-96	(частично) Классификатор услуг по оценке имущества
ССО РОО 2-04-2005. Методология применения оценки 1. Оценка для финансовой отчетности	МПО 1. Оценка для финансовой отчетности (с Дополнением А) Стандарт 5. Оценки для финансовой отчетности	МПО 1 (2005) ЕСО 5	СТО РОО 20-04-96	Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации.
ССО РОО 2-05-2005. Методология применения оценки 2. Оценка для целей кредитования	МПО 2. Оценка для целей кредитования Стандарт 6. Оценки для целей банковского обеспечения ...	МПО 2 (2005) (см. также ССО РОО 3-19-2005) ЕСО 6	СТО РОО 20-05-96	Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств.

ССО РОО 2-06-2005 (Методология применения оценки 3. Оценка для финансово-вой отчетности в государственном секторе)	Международное применение оценки 3 (МПО 3). Оценка для финансовой отчетности в государственном секторе	МПО 3 (2003)		Вводится впервые
Раздел 3. Методические Руководства (МР)	Международные Руководства (МР) и Комментарии (ЕР) - Европейские Руководства			
ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство 1	МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества Руководство 4. Оценки стоимости активов для развития Руководство 9. Оценка для определения индексов недвижимости Руководство 12. Распределение стоимости между землей и зданиями	МР 1 (2005) ЕР 4 ЕР 9 ЕР 12	СТО РОО 21-01-98	Оценка недвижимости Основные положения
ССО РОО 3-02-2005. Методическое руководство 2	МР 2. Оценка стоимости интересов [прав] аренды	МР 2		Вводится впервые
ССО РОО 3-03-2005. Методическое руководство 3	МР 3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования Руководство 3. Оценка стоимости оборудования и машин	МР 3 (2005) ЕР 3	СТО РОО 22-01-96 СТО РОО 22-02-98, СТО РОО 22-03-98 (СТО РОО 21-03, 04-98 в Разделе 4)	Оценка производственных средств, машин и оборудования. Оценка машин и оборудования Оценка технологических (рабочих) машин
ССО РОО 3-04-2005. Методическое руководство 4	МР 4. Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов Руководство 8. Оценка неосязаемых (нематериальных) активов (<i>и интеллектуальной собственности</i>)	МР 4 (2005) ЕР 8	СТО РОО 26-01-96 СТО РОО 26-02-98	Оценка нематериальных активов. Оценка объектов интел. собственности
ССО РОО 3-05-2005. Методическое руководство 5	МР 5. Оценка стоимости движимого имущества	МР 5 (2005)		Вводится впервые.

ССО РОО. 3-06-2005. Методическое руководство 6	МР 6. Оценка стоимости бизнеса Руководство 7. Оценка стоимости бизнеса (предприятия) Руководство 11. Совместные предприятия и Товарищества...	МР 6 (2005) ЕР 7 ЕР 11	СТО РОО 24-01-96	Стоимость действующего предприятия как база оценки.
ССО РОО 3-07-2005. Методическое руководство 7	МР 7. Оценка стоимости при наличии опасных и токсичных веществ Руководство 1. Специальные факторы, влияющие на стоимость. Отражение рыночного шока	МР 7 (2005) ЕР 1	СТО РОО 25-01-96, СТО РОО 25-02-98	Учет в процессе оценки факторов окружающей среды. Учет оценки экологических факторов.
ССО РОО 3-08-2005. Методическое руководство 8	МР 8. Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)	МР 8 (2005)		Вводится впервые
ССО РОО 3-09-2005. Методическое руководство 9	МР 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах	МР 9 (2005)		Вводится впервые
ССО РОО 3-10-2005. Методическое руководство 10	МР 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества Руководство 5. Сельскохозяйственное имущество	МР 10 (2005) ЕР 5	СТО РОО 23-02-96	(частично) Оценка лесных ресурсов и лесных земель.
ССО РОО 3-11-2005. Методическое руководство 11	МР 11. Экспертиза [проверка] оценок стоимости Приложение 3. Рецензирование отчетов об оценке другого оценщика	МР 11 (2005) П 3		Вводится впервые
ССО РОО 3-12-2005. Методическое руководство 12	Оценка стоимости исторических объектов Руководство 6. Оценка стоимости исторических объектов	МСО в разработке ЕР 6	СТО РОО 21-05-97	Оценка памятников истории и культуры.
ССО РОО 3-13-2005. Методическое руководство 13	Оценка активов государственного сектора	МСО в разработке. Комментарий МСО 2001 г.		Вводится впервые
ССО РОО 3-14-2005. Методическое руководство 14	Массовая оценка для налогообложения имущества	МР 13 (2005)		Вводится впервые

ССО РОО 3-15-2005. Методическое руководство 15	МР 14. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях	МР 14 (2005)	СТО РОО 23-01-96	Оценка минерального сырья.
ССО РОО 3-16-2005 Методическое руководство 16	МР 12. Оценка стоимости специализированного торгового имущества Руководство 2. Оценка специальных объектов имущества	МР 12 (2005) ЕР 2		Вводится впервые
ССО РОО 3-17-2005. Методическое руководство 17	Проект МР «Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации» Руководство 14. Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации	МСО в разработке. Комментарий. Часть 1 ЕР 14		Вводится впервые
ССО РОО 3-18-2005. Методическое руководство 18	Информационный документ «Оценка на возникающих рынках»	Документ МСО 2005		Вводится впервые

ПЕРЕЧЕНЬ СТАНДАРТОВ РОО (отменены с 1 января 2005 г.)

СТО РОО 10-01-95. Система нормативных документов Российского общества оценщиков.

СТО РОО 10-02-95. Декларация Российского общества оценщиков.

СТО РОО 20-01-96. Общие понятия и принципы оценки.

СТО РОО 20-02-96. Рыночная стоимость как база оценки.

СТО РОО 20-03-96. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости.

СТО РОО 20-04-96. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации.

СТО РОО 20-05-96. Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств.

СТО РОО 20-06-96. Классификатор услуг по оценке имущества.

СТО РОО 21-01-98. Оценка недвижимости.

СТО РОО 21-02-96. Оценка недвижимости, являющейся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов.

СТО РОО 21-03-98. Оценка судов и плавучих технических средств освоения океана, шельфа и внутренних водных путей и водоемов.

СТО РОО 21-04-98. Оценка летательных аппаратов и воздушных судов.

СТО РОО 21-05-97. Оценка недвижимых памятников истории и культуры.

СТО РОО 22-01-96. Оценка производственных средств, машин и оборудования.

СТО РОО 22-02-98. Оценка машин и оборудования.

СТО РОО 22-03-98. Оценка технологических (рабочих) машин и оборудования промышленности.

СТО РОО 23-01-96. Оценка минерального сырья.

СТО РОО 23-02-96. Оценка лесных ресурсов и лесных земель.

СТО РОО 24-01-96. Стоимость действующего предприятия как база оценки.

СТО РОО 25-01-96. Учет в процессе оценки факторов окружающей среды.

СТО РОО 25-02-98. Учет в процессе оценки экологических факторов.

СТО РОО 26-01-96. Оценка нематериальных активов.

СТО РОО 26-02-98. Оценка объектов интеллектуальной собственности.

СТО РОО 27-01-99. Кодекс профессиональной этики членов Российского общества оценщиков.

Пояснения к статусу, структуре и содержанию ССО РОО 2005

В соответствии с решением, принятым и опубликованным Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), датой введения в действие нового (седьмого) издания Международных стандартов оценки (МСО) является 31 января 2005 года.

МКСО разрешает использовать опубликованные «Проекты для обсуждения» - как внутренние документы в организации. На основании этого требования, а также имея права на перевод и издание МСО 2005 и ЕСО 2003, Российским обществом оценщиков (РОО) подготовлен *Свод Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2005) в качестве внутреннего документа своей организации.*

Принятие этого документа позволяет всем членам РОО относиться как к своему собственному делу к его доработке и последующему широкому распространению.

В течение 2005 года осуществляется переход к новым условиям занятия оценочной деятельностью и взаимосвязанной с ней финансовой отчетностью - во всем мире и в Российской Федерации. Статус ССО РОО 2005 может измениться в зависимости от решений, которые будут принимать Национальный совет по оценочной деятельности в Российской Федерации, уполномоченный Правительством Российской Федерации орган – Минэкономразвития России, а также другие органы законодательной и исполнительной власти Российской Федерации.

Российское общество оценщиков вместе с Национальным советом по оценочной деятельности в Российской Федерации официально приступило к согласованию позиций с организациями и органами власти, занимающимися переходом российского бухгалтерского учета на Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО). Официальным началом процесса такого перехода, растянутого на несколько лет в будущем, стало 1 января 2005 года.

Вопрос статуса ССО РОО 2005 влияет на его структуру и содержание. На основе анализа десятилетней истории и ожидаемых изменений в методологии и практике оценочной деятельности принято решение о замене ранее действовавших стандартов РОО на полный свод стандартов МКСО с дополнением их действующими стандартами ЕГАО, дальнейшая разработка которых практически прекращена на неопределенное время.

Поэтому документы ЕСО, представляющие большое значение для практической работы российских оценщиков, подключены к соответствующим документам МСО, а пространные (на десятки страниц) документы о методологии, об особенностях оценочной деятельности в странах-членах ЕГАО, а также об определении рейтингов имущества и рынка (*проект ЕГАО после издания ЕСО 2003*) и др. - перенесены в Пособие РОО.

В Пособие РОО включены материалы, публиковавшиеся последние два года МКСО и ЕГАО, но не вошедшие в окончательные тексты МСО и ЕСО, а также содержится подробное рассмотрение используемого понятийного аппарата оценочной деятельности – применительно к конкретным документам ССО РОО 2005.

Принятая структура ССО РОО 2005 позволила соединить существующую структуру МСО (с дополнениями из ЕСО) с прежней структурой стандартов РОО, которая была сделана в соответствии с формальными требованиями, существующими в Российской Федерации. «Проекты для обсуждения» выделены в таблице серым маркером.

По содержанию - обеспечено полное соответствие международным и европейским стандартам, а существующие особенности российских условий отражены в Пособии РОО. Главным же образом они будут содержаться в четвертом разделе в Методических рекомендациях по применению оценки (МРПО РОО) - по конкретным типам объектов.

Ранее принятые как стандарты РОО (см. примеры в Таблице), и все новые МРПО РОО - приводятся в соответствие с ССО РОО 05. При возникновении противоречий между содержанием трех основных разделов и документом, включенным в четвертый раздел, Правлением РОО решается вопрос о внесении особых комментариев в основные разделы.

К пятой годовщине русского издания МСО 2000

Состояние законодательного и методического обеспечения оценочной деятельности в России и странах СНГ

В разрабатываемых отечественных стандартах должен быть отражен современный мировой опыт, прежде всего, по применению Международных стандартов оценки, а также отдельных национальных стандартов оценки.

...Мингосимущество России готово обсуждать разработанные документы как в среде федеральных органов исполнительной власти, так и с привлечением к этому процессу широких слоев общественности, профессиональных участников рынка. Об этом свидетельствует и создание Межведомственного совета по вопросам регулирования оценочной деятельности в РФ. В состав Совета вошли как представители министерств и ведомств, к чьей компетенции можно отнести регулирование вопросов, связанных с оценочной деятельностью, так и представители общественных объединений оценщиков, саморегулируемых организаций, образовательных учреждений и т.д.

Первый заместитель Министра Госимущества РФ Г.О. Греф. 1 декабря 1999г.

Оценочная деятельность в период перехода к рыночной экономике в России

В послевоенный период в нашей стране получили развитие разработки по оценке национального богатства, формирования общественного продукта и национального дохода, эффективности инвестиций. В Отделении экономики РАН в настоящее время на базе рыночных подходов ведутся научно-методологические и методические разработки в области оценки и регулирования деятельности предприятий и отраслей экономики, совершенствования хозяйственного рыночного механизма и управления народным хозяйством, его отраслями, включая оценку эффективности капитальных вложений и новой техники, а также анализ макроэкономических процессов... национального богатства, природных ресурсов, с учетом происходящих социальных процессов.

...В условиях перехода к рыночным отношениям в России необходимо создание отечественной институциональной основы оценочной деятельности, которая тесно связана с задачами структурной перестройки экономики, проведения единой ценовой политики, совершенствования механизма налогообложения, а также формирования основ и предпосылок для перехода к активной инвестиционной деятельности предприятий и государства. ... По мнению Минэкономики России, следует отвести большую роль Межведомственному совету по вопросам регулирования оценочной деятельности в РФ.

Заместитель Министра экономики РФ В.И. Моргунов. 1 декабря 1999г.

О деятельности Международного комитета по стандартам оценки

...В настоящее время в мире происходит тесное взаимодействие дисциплин профессиональной оценки и бухгалтерского учета. Оценщики особенно остро ощущают потребность в профессиональной кооперации, так как процесс оценки и отчет об оценке должны соответствовать как профессиональным стандартам оценки, так и стандартам финансовой отчетности. Согласованность стандартов финансовой отчетности и стандартов оценки облегчит профессиональную деятельность оценщиков, обеспечит пользователям оценочных услуг лучшее понимание отчетов об оценке...

В связи с изменением Стандарта МСФО 16 Международный комитет по стандартам оценки принял Приложение к Международным стандартам оценки - МСО 3 "Оценка для финансовой отчетности". Согласно этому Приложению имущество, оценка которого ранее осуществлялась на основе рыночной стоимости для существующего использования, теперь оценивается по рыночной стоимости, которая определяется исходя из условий наиболее эффективного использования активов.

Президент Российского общества оценщиков И.Л. Артеменков. 1 декабря 1999г.

Из Предисловия к русскому изданию МСО 2000

Своевременность подготовленного издания стала очевидной, после того как были предприняты конкретные действия по развитию оценочной деятельности со стороны российских государственных и общественных организаций, а также приняты самые новые решения международными организациями оценщиков и бухгалтеров. Все эти вопросы были освещены в выступлениях лидеров оценочного движения в России на Конгрессе Российского общества оценщиков 1 декабря 1999 г. Тексты этих выступлений, любезно предоставленные их авторами для предварения этой книги, позволяют «из первых уст» узнать о состоянии и перспективах оценочной деятельности.

Оценка и бухгалтерский учет. Адаптируя национальную систему бухгалтерского учета к рыночной экономике, Россия намерена использовать мировой опыт, накопленный в этой области. В Программе реформирования бухгалтерского учета в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (утверждена постановлением Правительства РФ от 6 марта 1998 г. №283) констатируется, что процесс реформирования отечественной системы бухгалтерского учета отстает от общего процесса экономических реформ в России. Эта Программа и Приложение к ней в виде Плана мероприятий по ее реализации предусматривают **«приведение национальной системы бухгалтерского учета в соответствие с требованиями рыночной экономики и международными стандартами финансовой отчетности»** в период с 1998 по 2000 г.

Особенностью настоящего издания Международных стандартов оценки (МСО) является передача на русском языке наиболее точно смысла всех понятий, которые используются в оригинале на английском языке. Существенное значение имеет констатация в МСО того, что оценка имеет свои корни в классической и современной экономической науке. ... Для совершения сделок, которые сами требуют затрат времени и средств, необходимы специальные знания, чтобы каждая сделка была и выгодной (эффективной), и законной (легитимной). Для этой цели и сформировалась в мире за последние десятилетия специфическая профессиональная дисциплина, именуемая «оценкой стоимости имущества», и выделилась отдельная сфера деятельности, названная в России «оценочной деятельностью».

Заведующий кафедрой экономических измерений и Научный руководитель Центра оценки ГУУ; к.т.н., профессор Г.И. Микерин, 1 декабря 1999г.

Все приведенные цитаты из текста книги по МСО пятилетней давности дополнены только подчеркиванием отдельных фраз, которые можно было бы повторить и сегодня, хотя нельзя совсем уж считать, что «воз и ныне там».

В течение последних пяти лет Российским обществом оценщиков и группой специалистов, представляющих различные оценочные организации, велись работы по освоению Международных стандартов оценки (МСО) – в целях их применения в Российской Федерации. Эти работы были начаты в 1999-м году по инициативе и по заданию Министра Минэкономразвития России Г.О. Грефа (тогда – Первого заместителя Министра Минимущества России).

В конце 1999 года на основании прав, полученных Российским обществом оценщиков, был подготовлен расширенный (с дополнениями и комментариями) свод всех появившихся к тому моменту документов МСО и других новых материалов по оценке.

Тогда же по заданию Минимущества России большим авторским коллективом было выполнено аналитическое исследование, включавшее проекты основных (четырёх) *российских стандартов оценки*, разработанных на основе МСО, представленных в Минимущества России и одобренных Межведомственным советом по регулированию оценочной деятельности (06.04.2000). Однако дальнейшие межведомственные согласования привели к такому «упрощению» официально принимавшихся российских нормативно-методических документов, что они в большей степени соответствуют устаревшим россий-

ским бухгалтерским стандартам (ПБУ), чем современным МСО, ЕСО и Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

В последующие годы все издания МСО и публикации «Проектов для обсуждения», выпускаемые Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), а также стандарты Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО), переводились на русский язык и публиковались с подробными комментариями и с дополнительными аналитическими материалами.

Все эти материалы получили отражение в десятитомном издании учебников и хрестоматий, подготовленном по заказу Минобразования России и опубликованном в начале 2003 года. После этого, в конце 2003 г. и начале 2004 г., был выполнен перевод на русский язык официального шестого издания МСО 2003, согласованного с МСФО. В это издание нами также вносятся изменения и дополнения, отраженные в седьмой редакции Международных Стандартов Оценки.

Таким образом, мы располагаем сейчас всеми материалами на русском языке, что дало возможность завершить работу по подготовке российского издания МСО 2005, и на его основе - Свода стандартов оценки РОО.

Г.И. Микерин, член Правления РОО, 1 декабря 2004г.

1. Международные стандарты оценки: перевод, комментарии, дополнения. (Книга 1, 421с.); **Глоссарий к Международным стандартам оценки.** (Книга 2, 313с.) / Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина (дополнения - с участием А.Н. Козырева, Г.В. Попова). Консультанты: академик Д.С. Львов, проф., д.э.н. М.А. Федотова. - НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков - ОАО «Типография «НОВОСТИ», М., 2000 г.

2. Методология оценочной деятельности: современное состояние и перспективы развития в Российской Федерации (включая проекты Российских стандартов оценки, представленные в Минимущества России). Фонд «Бюро экономического анализа», М., 2000 г., 550 с. - Авторский коллектив: Г.И. Микерин (руководитель), И.Л. Артеменков, П.В. Горский, В.Г. Гребенников, О.И. Козлова, А.Н. Козырев, А.А. Кушель, Д.В. Мерзликина, Е.И. Нейман, Е.Л. Сквирская, М.А. Федотова, Н.Н. Яшина. При проведении работы по проекту оказали ценную помощь, предоставив собственные материалы, участвуя в обсуждениях и оформлении работы: академик Д.С. Львов, академик В.Л. Макаров, Н.В. Павлов, Е.И. Тарасевич, В.Ю. Исосимов, Н.Г. Богодевич.

3. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман (с участием И.Л. Артеменкова, А.В. Верхожиной, Н.В. Павлова, С.А. Смоляка) - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003, 688с.

В рамках Проекта по подготовке учебных материалов по дисциплине «Оценка стоимости имущества» (Редакционная коллегия: академик РАН Д.С. Львов, д.э.н., профессор А.Г. Грязнова, к.т.н., профессор Г.И. Микерин, д.э.н., профессор М.А. Федотова) в первой половине 2003г. всего было издано 10 учебников и хрестоматий. В их число вошли, в дополнение к учебникам, следующие три издания.

4. Международные стандарты оценки (в редакции 2001 года) / Г.И. Микерин, Н.В. Павлов. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003

5. Европейские стандарты оценки (в редакции 2000 года) / Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, И.Л. Артеменков – РОО, 2003

6. Глоссарий к Международным и Европейским стандартам оценки / Г.И. Микерин, Н.В. Павлов – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 (С учетом всех изменений и нововведений до 2003 г.)

7. Международные стандарты оценки 2003 (Шестое издание) / Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, И.Л. Артеменков. - РОО, 2003. - В переиздании, осуществленном РОО в 2004 году, были исправлены опечатки и исключены некоторые материалы, не входящие непосредственно в МСО.

Раздел 1. Общие вопросы оценки стоимости имущества

Бухгалтерский учет по Справедливой стоимости - принятая модель Сентябрь 2004г.

(Новости – от Председателя МКСО)

Бухгалтерский учет по Справедливой стоимости одобрен Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО, *по-английски сохраняется обозначение IASB*) как предпочитаемая база для измерения активов. С введением Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО - IFRS) во многих частях мира (в том числе, с 2005г., - для всех компаний в Европейском союзе, чьи акции допущены к публичному обращению на биржах) жизненно важным становится правильное применение Справедливой стоимости на согласованной и прозрачной базе. Однако ничто не может быть действительно глобальным без включения самой большой в мире экономики. США не приняли МСФО, но вместо этого в США есть своя собственная книга (свод) правил бухгалтерского учета, как это установлено их Советом по стандартам финансового учета (ССФУ - FASB). ССФУ не признает соглашение о Справедливой стоимости. Активы записываются по их амортизируемым историческим затратам (АИЗ)¹.

Тем не менее, СМСФО и ССФУ сотрудничают между собой, чтобы попытаться гармонизировать соответствующие стандарты бухгалтерского учета. Вопрос о том, как активы должны «признаваться» в бухгалтерском балансе – это один из ключевых вопросов, которые должны быть решены. По завершению этого, обе организации - и СМСФО, и ССФУ - сделают полную экспертизу Справедливой стоимости по поводу того, что она означает и как она должна применяться. СМСФО уполномочил Канадский институт бухгалтеров сделать отчет, и ожидается, что проект этого отчета и консультативный документ будут выпущены позже в этом году.

Одновременно ССФУ проводит свое собственное исследование по Справедливой стоимости, и недавно оно выпустило проект для обсуждения “Измерения справедливой стоимости” n.1201-100.

Согласно этому проекту иерархия уровней Справедливой стоимости выглядит следующим образом:

Уровень 1 Справедливой Цены определяется прямой ссылкой на наблюдаемую рыночную цену и является самым прямым и репрезентативным уровнем при определении справедливой цены. В случае отсутствия данных требуемых для этого первого уровня, применяется Уровень 2 Справедливой Цены, в соответствии с которым требуется принятие некоторой модели, чтобы рассчитать рыночную цену (т.е. применение ряда корректировок к ценам, устанавливаемым на смежных рынках, где обращаются приближенные аналоги объекта оценки). Уровень 3 – предполагает применение иных методов оценки к определению справедливой стоимости объекта, чем непосредственный (Уровень 1) или модифицированный (Уровень 2) сравнительный подход. (имеются ввиду затратный и доходный подходы) Уровень 3 применяется при определении Справедливой стоимости когда отсутствуют какие-либо сопоставимые рыночные данные. Уровень 4 - допускает методы с использованием особых, полученных в самой организации, данных, которые могут быть надежно рассчитаны и которые не противоречат ожиданиям рыночных участников. Каждый последующий уровень дает менее точное измерение справедливой стоимости, и нужно выбирать тот уровень при определении справедливой стоимости, который - в условиях сложившейся на момент оценки ситуации и в зависимости от характеристик объекта - привел бы к наиболее точному измерению справедливой стоимости. Таким образом, ССФУ считает, что сравнительный подход - в тех случаях когда

¹ Depreciated Historic Cost - амортизируемые (обесцениваемые) исторические затраты (АИЗ), по-русски еще «затраты» называют «себестоимостью», а «исторические» – не совсем точно – «первоначальными» (original)

его применение возможно – дает наиболее точные оценки справедливой стоимости. (Комментарий РОО)

СМСФО определяет Справедливую стоимость как «сумму, за которую состоялся бы обмен актива или установленного обязательства между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами в коммерческой (*arm's-length*) сделке». На основе опыта предложено, чтобы была иерархия измерений - с четырьмя уровнями установления Справедливой стоимости.

Международные стандарты оценки (МСО) определяют Рыночную стоимость как: «расчетную сумму, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой (*arm's-length*) сделке после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения».

Справедливая стоимость имеет более широкое, в большей степени – родовое, значение, чем Рыночная стоимость. Однако, при большинстве обстоятельств, Справедливая стоимость лучше всего может быть представлена Рыночной стоимостью. Но если не существует никакого рынка, свидетельствующего об этом, то Справедливая стоимость может быть вместо этого представлена доходным подходом или подходом на основе амортизируемых затрат замещения – АЗЗ².

Исторически в некоторых частях мира (например, в Великобритании и в странах Британского Содружества) для собственника, занимающего имущество, была одобрена модель «стоимости существующего использования» или «стоимости утраты (лишения)». В 1998 СМСФО отказался от применения понятия Рыночной стоимости для существующего использования, требуя, чтобы все активы недвижимого имущества были оценены по Рыночной стоимости, если существует идентифицируемый рынок.

Несмотря на это, лоббисты «стоимости утраты» не собираются отступать. Среди некоторых оценщиков существует поддержка (применительно к некоторым типам жилищ) подхода на основе "рационального управленческого измерения", которое предполагает, что имущество может иметь больше чем одну стоимость, после того как собственник пожелает либо сохранить имущество столь же операционным в пределах бизнеса, либо рассматривать его как излишек. Одна из вариаций этой темы предполагает, что имущество может иметь "цену входа" и "цену выхода", которые могут быть отличны между собою.

В течение 2003 года в МКСО был выпущен Консультативный документ, основанный на подходе к оценке имущества, занимаемого собственником, с особым исследованием методологии АЗЗ. Редакционная группа Правления МКСО впоследствии выпустила Положение, в котором она предложила рассмотрение принятия второй базы оценки (являющейся другой Рыночной стоимостью), названной Стоимостью продолженного использования³. Было получено много откликов, некоторые - критические, и Правление МКСО сделало заключение на своей встрече в Ванкувере в марте 2004г., что Стоимость продолженного использования не была соответствующим образом согласована с существующими требованиями бухгалтерского учета. Это Положение в настоящее время «отложено в ящик» в ожидании результатов по проекту измерений СМСФО (IASB) .

Вторая проблема относится к «продолженному предприятию»⁴, т.е. предположению, которое может быть сделано при оценке имущества, занимаемого собственником; она должна также быть разрешена, как только будут разъяснения относительно бухгалтерских понятий. Одна школа мысли – за то, что такие объекты должны быть оценены на основе их «цены выхода» (то есть, «как будто» свободные и подготовленные к продаже). Другая школа держится за то, что объекты имущества, занимаемого собственником, должны быть оценены так, чтобы отразить выгоду от их использования. То, каким образом ее следует измерять, - является открытым для обсуждения. Некоторые полагают, что капитализиро-

² Depreciated Replacement Cost (DRC) - амортизируемые (обесцениваемые) затраты замещения (АЗЗ)

³ Continuing Use Value (CUV)

⁴ «Continuing concern» - его следует сравнивать с «Going concern» («действующее предприятие»)

ванная рентная стоимость, без скидки в течение периода «незанятия», затрат после аренды и т.д., - это и есть соответствующая методология.

Надеемся, что СМСФО сможет подтвердить то бухгалтерское понятие, которое будет применено к имуществу, занимаемому собственником, в МСФО 16 "Основные средства" и в МСФО 36 "Ослабление активов" - в период до 2005г. и до принятия Европейским союзом этих стандартов. Ведь в МСО отражается то, что предопределено МСФО.

Джон Эддж, Председатель МКСО

Комментарий РОО. Основное противоречие между американскими и международными стандартами финансовой отчетности связано с принципами и понятиями оценки. В первом случае бухгалтерские «измерения» (неверно называемые в российском бухучете «оценками») проводятся по историческим затратам, а во втором – производится ОЦЕНКА на основе рыночной стоимости, которая – если нет надежной базы сравнений - рассчитывается доходным подходом или подходом на основе амортизируемых затрат замещения. Величина, называвшаяся «бухгалтерской (балансовой) стоимостью» (*book value*), по МСФО теперь называется «учетной суммой» (*carrying amount*), но российские бухгалтеры этого «не замечают». Ежегодник содержит подробные материалы о новостях в области финансовой отчетности.

Торонтское соглашение по оценочной деятельности

Во время своей встречи 25 июня 2004 в Торонто (Онтарио, Канада) члены организации "Торонтское соглашение по оценочной деятельности" вновь обсудили свои обязательства по поддержке продолжающегося изменения в стандартах финансовой отчетности в Северной Америке и международную гармонизацию бухгалтерских стандартов. Основываясь на изменениях в стандартах финансовой отчетности за прошлый год, эта группа подчеркнула важность регулирующего, корпоративного и государственного понимания их более скорого утверждения, а также отметила то, что "движение к рыночной стоимости в финансовой отчетности вызывает все больший интерес у публики, инвесторов, правительства, и деловых лиц, принимающих решения".

Как сказал Брэд Уогар, председатель "Торонтского соглашения по оценочной деятельности": "Особенно важным является большее знание в обществе, и поддержка с его стороны работ американского Правления стандартов финансового учета. ССФУ (США) будет с надеждой следовать за полной международной гармонизацией бухгалтерских стандартов в других странах (рассчитывая не больше, чем на два года), и в настоящее время подчеркивает ключевую роль текущей стоимости активов и обязательств в корпоративных финансовых отчетах. В то время как "Торонтское соглашение по оценочной деятельности" продолжает искать международно-приемлемое определение рыночной стоимости, которое уже используется в других частях мира много лет, мы приветствуем продвижение ССФУ в части введения понятия рыночной стоимости в структуру финансовой отчетности".

"Североамериканские финансовые отчеты, с известными, но ограниченными исключениями, традиционно применяли соглашение об амортизируемых исторических затратах в финансовой отчетности", - продолжил Уогар.

"Новые активы обычно регистрируются в бухгалтерии по затратам (предположительно, по их рыночной стоимости на эту дату), но поскольку за последующие годы применяются различные формы амортизации, то активы которые могут расти по рыночной стоимости, значительно уменьшаются по затратам (*себестоимости*), отражаемым в финансовых отчетах. Это различие создает потенциал для искажений и разногласий в финансовой отчетности. Если о стоимости актива будет сообщаться по его текущей стоимости на рынке, а не по историческим затратам, то финансовые отчеты приведут к большему публичному доверию к ним.

Благодаря государственному покровительству и с улучшающимся пониманием производственных и финансовых обстоятельств в отчетности о компаниях - через реформу в финансовой отчетности - инвесторы и публика в целом получают большую гарантию, что захватывающие заголовки газет о злоупотреблениях корпоративным управлением и махинациях в финансовой отчетности станут появляться реже, а рынки и экономические системы станут работать лучше".

На международном уровне, группа "Торонтское соглашение по оценочной деятельности" продолжает поддерживать Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) в его работе, призванной гарантировать, чтобы стандарты оценки были совместимы с финансовыми стандартами отчетности, провозглашенными и развиваемыми Советом по Международным стандартам финансовой отчетности. Коалиция "Торонтское соглашение по оценочной деятельности" намеревается поощрять использование понятий, связанных с рыночной стоимостью, и помогать в упрощении и конвергенции Международных и Североамериканских стандартов финансовых отчетности.

Для завершения этого дела, члены "Торонтского соглашения по оценочной деятельности" и их представители в МКСО ищут большую общественную сопричастность и помощь, чтобы гарантировать, что недавно выпущенное Предложение ССФУ по измерению Справедливой стоимости (см. Вэб-сайт www.fasb.org) получит широкий общественный резонанс.

Группа "Торонтское соглашение по оценочной деятельности" также продолжает убеждать ССФУ работать более тесно с Фондом оценки и укреплять взаимодействие с Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и с МКСО; согласовывать терминологию и понятия, применяемые в междисциплинарных требованиях профессионалов, которые будут критически относиться к реализации новых стандартов.

Во время североамериканского саммита оценщиков по поводу финансовой отчетности, проведенном 24 июня 2004 в Торонто, члены организаций коалиции "Торонтское соглашение по оценочной деятельности" и представителей от промышленности и регулирующих агентств (включая ССФУ, Правление по надзору за бухгалтерским учетом публичных компаний и канадское Правление стандартов бухгалтерского учета) провели публичный форум по различным проблемам, касающимся продвижения стандартов отчетности к текущей стоимости. «Проводить и поддерживать изменения, которые улучшают глобальный поток капитала и защиту инвесторов»- таково намерение организации "Торонтское соглашение по оценочной деятельности":

Коалиция "Торонтское соглашение по оценочной деятельности"

Представляя более чем 30 000 профессионалов оценки в Соединенных Штатах и Канаде, Американского Общества Оценщиков, Института Оценки, Института Оценки Канады, RICS-США, RICS-Канада, и американского Общества фермерских менеджеров и сельских оценщиков, обеспечивает голоса за оценочную профессию в Северной Америке.

Toronto Valuation Accord Coalition

Representing over 30,000 valuation professionals in the United States and Canada, the American Society of Appraisers, Appraisal Institute, Appraisal Institute of Canada, RICS-USA, RICS-Canada, and American Society of Farm Managers and Rural Appraisers provide the voice for the valuation profession in North America.

Комментарий РОО.

Информация о первом саммите в Торонто 21-23 октября 2003 года была опубликована на веб-сайте РОО - 01.12.2003 (см. список **Публикаций РОО**).

Соглашение по оценочной деятельности в Торонто 2003 года

В Торонто (Канада) 21-23 октября 2003 года был проведен Международный саммит по финансовой отчетности, а также были проведены связанные с этим саммитом совещания. Особенно показательны обсуждения между такими организациями как Международный совет по стандартам финансовой отчетности, Канадский совет по стандартам бухгалтерского учета и Совет по стандартам финансового бухгалтерского учета (США); между теми, кто подготавливает, и кто пользуется финансовыми отчетами, и представителями оценочной профессии, как показано ниже.

На самом саммите, проведенном в связи с этими совещаниями, североамериканские и международные профессиональные оценочные организации единодушно представили согласованную позицию: **Движение к рыночной стоимости в финансовой отчетности лучшим образом соответствует интересам публики, инвесторов, правительства, и лиц, принимающих решения в бизнесе.**

Соответственно, ускоренное принятие стандартов отчетности на основе рыночной стоимости для внеоборотных (*в том числе - основных средств*) и неосязаемых (*в том числе - нематериальных*) активов заслуживает широкой поддержки.

Объяснение

1. Выгоды от независимых, надежных, логичных и хорошо подкрепляемых раскрытий рыночной стоимости в финансовой отчетности были установлены в течение более чем трех десятилетий.

2. Недавнее движение международных стандартов к конвергенции и гармонизации, а также к приданию особого значения рыночной (справедливой) стоимости, увеличивает обязанность оценщиков в Северной Америке и во всем мире участвовать в установлении стандартов отчетности - для выгоды пользователей финансовых отчетов и публики в целом.

Связанные с этим действия

1. Профессиональные организации оценщиков будут осуществлять незамедлительные шаги для того, чтобы координировать свои усилия, работать совместно с законодательными и регулирующими органами, с группами по установлению стандартов, а также с другими профессиями, чтобы помочь в ускорении упрощения и конвергенции стандартов финансовой отчетности.

2. Продолжающаяся активная поддержка усилий Международного комитета по стандартам оценки и Советов по стандартам финансовой отчетности (*международного и североамериканских*) - будет еще более настойчивой.

Подписали:

Американское Общество Оценщиков

Институт Оценки - США

Институт Оценки - Канада

Королевский институт сертифицированных сюрвейеров – США

Королевский институт сертифицированных сюрвейеров – Канада

Центр экономики продвинутого имущества

Фонд Оценки (*отсутствует в перечне организаций, участвовавших в саммите 2004 г.*)

Банковское дело

Базельский Комитет по Банковскому надзору издал в июне текст новых основных принципов "Международная конвергенция стандартов капитала и измерения капитала", широко известных как Базель II. Этот текст будет служить основанием для создания национальных правовых норм и процессов одобрения, чтобы продолжить и закончить для банковских организаций их приготовления к внедрению Базеля II, что должно произойти либо в конце 2006г., либо в 2007г. - в зависимости от подхода, принятого банками.

"Базель II вводит намного более всесторонние основные принципы для регулятивно-го капитала и управления риском, чем мы когда-либо знали," - сказал Хайме Каруана, Председатель Базельского Комитета и Управляющий Банка Испании. "Комитет смог это выполнить благодаря огромной приверженности и технической поддержке, которую банки, центральные банки, наблюдательные органы и академики со всего света предложили нам. Теперь этот уровень сотрудничества станет неопределимым - для разумного внедрения новых основных принципов".

Базель II представляет главный пересмотр международного стандарта по адекватности капитала банка, который был введен в 1988. Это выравнивает основные принципы измерения капитала со смыслом современных методов в банковском деле, продвигает усовершенствования управления риском и предназначено для того, чтобы увеличить финансовую стабильность.

Базельские призывы к стандартам оценки

В июле, Базельский Комитет по Банковскому надзору издал руководство для национальных наблюдателей и для банков, планируя переход на Базель II. Среди ключевых требований - "принятие международно принятых стандартов бухгалтерского учета, правила оценки актива, которые являются последовательными, реалистическими и разумными, и резервы потерь по займам отражают реалистические ожидания выплаты".

"Нужнее всего," - заявляет Комитет, - "гарантировать, что соотношения капитала - вычисленные по 1988-го года или по новым основным принципам - обоснованно отражают адекватность капитала банка".

Европейская Комиссия принимает Рыночную стоимость по определению МКСО

Европа быстро движется к тому, чтобы принять Базель II. В июле Европейская Комиссия представила предложение - проект директивы по адекватности капитала - чтобы гарантировать последовательное применение Базеля II всюду по ЕС. Все государства - члены ЕС должны будут применить термины этой директивы ко всем банкам и инвестиционным фирмам в пределах их границы.

Это контрастирует с США, где банковские регуляторы ожидают, что всего приблизительно 20 из наибольших банков страны будут использовать правила Базель II. Специфическое значение для МКСО имеет то, что Европейская Комиссия (ЕК) ответила на обсуждения с МКСО и национальными институтами оценки, и приняла определение МКСО Рыночной стоимости в проекте директивы. ЕК выбрала определение МКСО - в предпочтении тому, которое предложено в Базеле II. Так как в Базеле II сами определения были заимствованы из более раннего законодательства ЕК, то можно надеется, что Базель исправит свое определение, чтобы принять международно принятое определение.

Комментарий РОО

Детальное рассмотрение Базеля 2 во взаимосвязи с оценкой - представлено в работе: Артеменков И.Л., Артеменков А.И., Микерин Г.И. Обзор Новых Базельских соглашений («Базель 2»). — М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2004. - 87 стр.

Глобальные стандарты управления инвестициями (ГСПИ – GIPS)

Менеджеры инвестиционных фондов будут иметь новый набор инструкций по ведению бизнеса, когда вступят в силу в январе 2006 г. новые условия для недвижимого имущества – в соответствии с Глобальными стандартами управления инвестициями (ГСПИ – GIPS, Global Investment Performance Standards).

Финансовые рынки и сама отрасль управления инвестициями - становятся все более и более глобальными по своей природе. Учитывая разнообразие финансовых организаций и вовлеченных стран, эта глобализация инвестиционного процесса и экспоненциального роста активов, находящихся под управлением, приводит к потребности стандартизовать учет и представление в отчетности инвестиций.

ГСПИ были разработаны под руководством Института сертифицированных финансовых аналитиков (прежде называвшегося Ассоциацией по инвестиционному управлению и исследованию). Стандарты уже подготовлены для обыкновенных акции и облигации, и для национальных стандартов, чтобы отчетность об акциях, и доходности портфеля смогла бы быстро прийти в соответствие с адаптированными и усовершенствованными ГСПИ

Стандарты требуют, чтобы инвестиции в недвижимое имущество оценивались по Рыночной стоимости, по крайней мере, один раз за каждые двенадцать месяцев. В будущем, начиная с 1 января 2008 г., инвестиции в недвижимое имущество должны оцениваться, по крайней мере, ежеквартально. Инвестиции в недвижимое имущество должны оцениваться ВНЕШНЕ привлекаемым независимым профессионально подготовленным, сертифицированным или имеющим лицензию оценщиком, - по крайней мере, один раз в 5-6 месяцев, хотя Стандарты сейчас рекомендуют, чтобы инвестиции переоценивались внешним оценщиком ежегодно.

Первая независимая оценка должна быть закончена не позднее 31 декабря 2007 г., хотя фирмам рекомендуются завершить оценку более скоро. Независимые переоценки должны осуществляться в соответствии со стандартами оценки национального органа, управляющего оценкой.

На рынках, где нет никаких стандартов оценки, или где они есть, но не находятся в широком ходу, оценщики должны подбираться с особой тщательностью; а лицо, отвечающее за переоценку в инвестиционной компании, должно предпринять все усилия, чтобы оценщик работал на высокопрофессиональном уровне.

Приветствуя Глобальные Стандарты по Управлению инвестициями, МКСО разочарован тем, что несмотря на настойчивые воззвания как от самого Комитета так и от других национальных институтов оценки - ГСПИ не поощряет использование Международных Стандартов Оценки. Также разочаровывает и то, что ГСПИ не принимает определение Рыночной стоимости по МКСО, которое является эталоном во многих странах мира, - вместо этого ГСПИ выбрал определение Рыночной стоимости из Акта о реформе финансовых учреждений (FIRREA), который был одобрен американским Конгрессом в 1989г.

Говоря на семинаре в Лондоне об особенностях рассмотрения недвижимого имущества в ГСПИ, Саймон Латам, директор ING REIM, сказал, что стандарты не приведут к возникновению практических трудностей при их использовании, но что во многих случаях требования клиентов оказываются очень высокими. Он указал на то, что стандартизация оценок была важной частью ГСПИ, но мир не стоит на месте и общепринятые стандарты оценки и методология изменились на протяжении последнего десятилетия. И по этому поводу за прошедшее время Институту были сделаны предложения совместно с другими институтами оценки в Северной Америке рассмотреть поправки к требованиям ГСПИ.

Предисловие к МСО 2003

МЕЖДУНАРОДНОЕ БЮРО

Соединенное Королевство

Лондон

Джордж Стрит, 12

30 апреля 2003 г.

Я счастлив представить 6-е издание Международных стандартов оценки. Это окончательная публикация, которая завершает Проект Стандартов МКСО. Работа над проектом продолжалась три года – с 2000 по 2003 г.г., и его задача состояла в том, чтобы к его окончанию МКСО подготовил набор всеобъемлющих и устойчивых международных стандартов для облегчения международных сделок, связанных с имуществом, и внес свой вклад в финансовую стабильность как внутри стран, так и на международном уровне.

Шестое издание представляет собой развитие предыдущего 2001 издания: проекты для обсуждения были доведены до окончательных формулировок; полученные комментарии подкрепили и улучшили существующие стандарты/руководства; введен новый материал. Были также введены некоторые редакционные изменения, так как мы стремимся сделать стандарты более удобными для пользователя. Мы последовали примеру Международных стандартов финансовой отчетности и ввели блэклайнинг (*т.е. выделение жирным шрифтом*).

По всей книге основные принципы выделены жирным шрифтом, для того чтобы отделить их от подкрепляющих обоснований и общих руководств. Мы озабочены тем, что в международной среде при некоторых законодательствах может сложиться тенденция: рассматривать «общие руководства» как необязательные. Поэтому все сделано так, чтобы было очень ясно, что весь документ полностью является обязательным (хотя части текста в Стандартах, Применениях и Руководствах набраны жирным шрифтом), и при любой оценке, подготовленной в соответствии с МСО, должны соблюдаться все разделы.

Хотя мы и достигли конца Проекта стандартов, работа составителя стандартов никогда не завершается. Остается много работы, которая должна быть сделана. Одна из задач МКСО – *это приближение национальных стандартов оценки к единому набору высококачественных глобальных стандартов*. Для того чтобы работать в направлении достижения этой цели, МКСО создал новый Совет по стандартам, который должен консультировать Правление. На Совет по стандартам переходит обязанность – намного теснее работать с составителями национальных стандартов и региональными группами Оценщиков, так чтобы можно было гармонизировать программы работ и постепенно сократить нынешние различия в стандартах.

МКСО также предан идее развития Международных стандартов оценки, которые поддерживают рамки раскрытия, разрабатываемые другими международными организациями. *2005 год – эта дата, которая вызывает озабоченность деловых и финансовых кругов многих стран. Именно к этой дате многие страны примут Международные стандарты финансовой отчетности*. Для достижения согласованного измерения активов, представляемых в финансовых отчетах, Международные стандарты финансовой отчетности требуют единого набора Международных стандартов оценки. Налицо рост признаков того, что профессиональным бухгалтерам и аудиторам потребуются оценки, выполняемые по Международным стандартам оценки, для того чтобы обеспечить согласованное и строгое применение Международных стандартов финансовой отчетности и сопоставимости по разным странам.

МКСО отслеживает работу Базельского комитета банковского надзора в том направлении, в котором он движется для *принятия новых международных требований в отношении капитала для банков и других финансовых учреждений*. Значение имущества

для обеспечения банковского кредитования делает крайне желательной большую гармонизацию стандартов оценки.

Растущее признание в мире получают Стандарты финансовой отчетности в государственном (публичном) секторе. И здесь МКСО тесно сотрудничает с Комитетом государственного сектора Международной федерации бухгалтеров (КОС МФБ - IFAC PSC), который разрабатывает эти стандарты. МКСО было приятно увидеть ссылку на Международные стандарты оценки в Руководстве, опубликованном КОС МФБ в апреле 2002 г., призванное оказать помощь организациям государственного сектора в переходе от кассового метода учета к учету по методу начислений.

В ходе осуществления Проекта стандартов существующие Стандарты, Применения и Руководства подверглись процессу основательного пересмотра. Был также внесен ряд изменений. В настоящее время Правление МКСО предвидит наступление периода стабильности нынешних Международных стандартов оценки, хотя Правление продолжит отражать изменения, требуемые другими стандартами. В настоящем издании упоминается о предстоящих изменениях в Международных стандартах финансовой отчетности, которые следуют из Проекта улучшений МСФО, однако может потребоваться дальнейшее усовершенствование, после того как они примут окончательный вид. МКСО также с интересом ожидает результата работы Группы переоценки МКСФО. Правление продолжит реагировать на то, каков спрос рынка на новое Руководство. К числу охваченных новыми разработками областей в настоящее время относятся: *оценка специализированных объектов торгового имущества, оценка для целей секьюритизации, оценка для добывающих отраслей; массовая оценка и оценка для финансовой отчетности активов государственного сектора.*

Для того чтобы держать читателей в курсе дела относительно фактических или предлагаемых изменений в стандартах оценки, МКСО внедрил обслуживание по подписке. Я буду приветствовать Ваше стремление направлять письма через веб-сайт МКСО и гарантирую, что Вы будете получать уведомление о поправках, о проектах для обсуждения, о новых стандартах, а также экземпляры информационного бюллетеня МКСО. Я буду приветствовать использование вами этой службы.

Искренне ваш

Джон Эддж,
Председатель Международного комитета
по стандартам оценки

Из Введения к МСО 2003

Быстрые экономические изменения, произошедшие в 1970-х гг., способствовали росту признания участниками рынка важности профессиональных оценок стоимости имущества. Ускоряющийся темп глобализации инвестиционных рынков еще больше подчеркнул необходимость признанных на международном уровне стандартов для определения стоимости имущества. Стало очевидным, что в отсутствие международных стандартов оценки существует значительный потенциал для возникновения недоразумений. Различия точек зрения среди национальных организаций, занимающихся оценкой, могли приводить к отсутствию взаимопонимания. В ответ на эту ситуацию члены технического комитета Королевского института сертифицированных сюрвейеров (RICS – *первое в мире общество «землемеров»*), имеющих право проводить оценки в Великобритании, и представители организаций по оценке США начали диалог в конце 1970 гг., который привел в 1981 г. к основанию Международного комитета по стандартам оценки активов (МКСОА - TIAVSC). В 1994 г. Комитет изменил свое название и сейчас известен как Международный комитет по стандартам оценки (МКСО - IVSC). МКСО представляет собой некорпоративную ассоциацию, объединяющую профессиональные ассоциации по оценке по всему миру, ассоциация имеет единый устав. Задачи МКСО носят двоякий характер:

- Разрабатывать и публиковать в общественных интересах Стандарты оценки для оценки стоимости имущества, и способствовать их принятию во всем мире.

- Обеспечивать гармонизацию стандартов различных Государств⁵ мира и выявлять различия в формулировках и (или) в применении Стандартов, если таковые имеют место.

МКСО признает разнообразие целей, для которых требуются оценки имущества, включая использование в финансовых отчетах, в решения о ссудах и залогах, обеспечиваемых имуществом, в сделках, связанных с передачей собственности, а также при тяжбах и урегулировании вопросов налогообложения. МКСО также публикует Международные руководства, касающиеся конкретных вопросов оценки и применения Стандартов в более специфических ситуациях бизнеса и оказания услуг.

В частности, МКСО добился, чтобы Международные стандарты оценки были признаны в стандартах финансовой отчетности и в других стандартах отчетности, и чтобы Оценщики признавали то, что требуется от них в соответствии со стандартами других дисциплин.

МКСО предпринял четыре пересмотра Международных стандартов оценки. Эти редакции были опубликованы в 1985, 1994/97, 2000 и 2001 гг. Эволюция этих стандартов свидетельствует о признании МКСО того, что изменения неизбежны и происходят непрерывно даже тогда, когда этот процесс происходит постепенно и не поддается легкому обнаружению. Постоянное развитие Стандартов отражает приверженность МКСО обеспечивать, чтобы фундаментальные определения оценки и руководства по оценке оставались современными в динамично изменяющемся мире.

(Дальше во введении к МСО 2003 дана развернутая информация о деятельности МКСО, а затем даны материалы, представленные ниже как ССО РОО 1-01-2005 и ССО РОО 1-02-2005)

⁵ По всему этому документу слово «Государство» (State) имеет тот же смысл, как при использовании в Организации Объединенных Наций, которая признает и называет своих членом Государствами, т.е. политически организованными сообществами, имеющими свой собственный аппарат управления и занимающими суверенную территорию. *(Примечания МКСО)*

Предисловие к МСО 2005

МЕЖДУНАРОДНОЕ БЮРО
Соединенное королевство
Лондон
Джордж Стрит, 12

30 ноября 2004 г.

Я счастлив представить седьмое издание Международных стандартов оценки (МСО). Это, возможно, наиболее важное издание МСО из всех предыдущих. МКСО предал идее создания стандартов, которые подкрепляют форматы отчетности, разрабатываемые другими международными организациями, в том числе Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО). С 1 января 2005 г. более девяноста стран будут либо требовать, либо разрешать использование Международных стандартов финансовой отчетности, которые разработаны СМСФО. Понятия справедливой стоимости и рыночной стоимости применяются в МСФО широко и повсеместно, однако для их последовательного применения им необходима поддержка в виде надежных стандартов оценки. На протяжении прошлого года МКСО обновил и внес некоторые дополнения в Международные стандарты оценки, чтобы обеспечить выполнение ими требований официальных положений МСФО, которые будут применимы с 1 января 2005 г.

Согласованные и сопоставимые оценки имеют существенное значение для гарантии того, чтобы пользователям финансовых отчетов предоставлялась высококачественная финансовая информация. Появляются усиливающие признаки, свидетельствующие, что профессиональные бухгалтеры и аудиторы для достижения последовательного и строго применения Международных стандартов финансовой отчетности и обеспечения международной сопоставимости будут требовать оценок стоимости в соответствии с Международными стандартами оценки. Например, Справочник финансовой отчетности по МСФО, выпущенный фирмой PricewaterhouseCoopers⁶, утверждает: «Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) является ведущей авторитетной международной организацией по методам оценки, которые должны приниматься в связи со стандартами МСФО». В документе «Модель финансовой отчетности по МСФО (для года, оканчивающегося 31 декабря 2005 г.)», опубликованном Deloitte⁷, говорится: «Земля и здания были переоценены на 31 декабря 20XX г. независимыми оценщиками фирмы Messrs, Lacey & King, не связанными с Группой, на базе рыночной стоимости. Оценка соответствует Международным стандартам оценки, и она была основана на недавних рыночных транзакциях — на условиях коммерческих сделок [«on arm's length term»] для аналогичных объектов имущества».

Существенным первым шагом к созданию высококачественного свода стандартов оценки является разработка согласованной и полной иерархии справедливых стоимостей с изложением целей их измерения и представлением таких принципов, в соответствии с которыми можно разрабатывать стандарты оценки для достижения этих целей. Как СМСФО, так и Совет по Стандартам финансовой отчетности (ССФО) США в настоящее время имеют в стадии разработки проекты иерархии справедливых стоимостей с изложением согласованных целей измерения и представлением принципов для оценки справедливой стоимости. МСО должны будут гарантировать, что к требуемым целям измерения (в соответствии с окончательной редакцией проектов) будут применяться надлежащие базы оценки.

Оценка для целей финансовой отчетности — это лишь одна область, охватываемая Международными стандартами оценки. МКСО последовал за разработкой Базельским ко-

⁶ PriceWaterhouseCoopers Manual of Accounting — IFRS for the UK, paragraph 16.200, опубликованный 28.04.04. Размещен на сайте www.pwcinform.pwcglobal.com.

⁷ Deloitte Model IFRS Financial Statements for year ended 31 December 2005. Доступно для ознакомления на сайте www.iasplus.com.

митетом по банковскому надзору нового Базельского соглашения («Базель II»). Соглашение, которое должно быть реализовано к концу 2006 г., вводит новые международные требования в отношении капитала для банков и других финансовых институтов. В «Базеле II» признается значение оценки стоимости недвижимости как инструмента управления риском при кредитовании под обеспечение, и она впервые становится обязательной. Не удивительно, что Базельский комитет уделяет особое внимание имеющей международное признание оценке стоимости активов. В своем опубликованном руководстве для регулирующих органов и банков, планирующих переход на «Базель II», он делает акцент на необходимости внедрения международно-признанных стандартов оценки активов. Одна из целей Базельского соглашения — сделать возможными сопоставления сравнительного финансового потенциала банков, что возможно лишь в случае, если банки будут оценивать свое имущественное обеспечение на согласованной основе.

Все большее признание получают Международные стандарты финансового учета в государственном секторе. МКСО был рад получить приглашение стать членом Консультативной группы Международной федерации бухгалтеров государственного сектора, которая была создана ранее в этом году. Для меня лично было большим удовольствием получить приглашение выступить на 4-м Ежегодном симпозиуме по составлению годовых финансовых и бюджетных отчетов, организованном ОЭСР в Париже, и иметь возможность представить МКСО руководителям министерств финансов многих стран мира. МКСО в предстоящем году будет уделять большее внимание применению своих стандартов к организациям государственного сектора.

Развитие Международных стандартов оценки в течение последних пяти лет приняло необычные масштабы. То, что казалось нереализуемыми мечтами несколько лет тому назад, теперь выглядит существенной и во все большей мере встроенной частью нормативной базы. Выпущен свод высококачественных стандартов, признанных на международном уровне. Набирает ход процесс сближения — притом, что все большее число стран вводит Международные стандарты, а не стремится сохранить или пересмотреть свой собственный подход. Ничто из этого не было бы возможным без преданности и приверженности ряда отдельных лиц, которые добровольно жертвуют свои временем для работы в МКСО. Я хотел бы выразить благодарность всем членам правления МКСО, членам Совета по Стандартам МКСО и многим лицам, которые собираются вместе в специальных экспертных группах. Я должен также поблагодарить Майкла Р. Милгрима, который в качестве технического редактора при МКСО выполняет трудную задачу преобразования множества долгих дискуссий Совета по Стандартам МКСО в письменный текст.

*Искренне Ваш,
Джон Эддж, FRICS
председатель Международного комитета
по стандартам оценки*

ССО РОО 1-01-2005. Организация Свода стандартов оценки

Организация Международных стандартов оценки

В профессиональной оценке известны различные принципы и способы, которые завоевали прочное положение в деловых кругах по всему миру. Краткое рассмотрение таких принципов и способов, которое включено в стандарты, применения и руководства, не следует считать исчерпывающим. Поэтому для понимания и использования настоящих стандартов важно, чтобы каждый из этих документов являлся составной частью единого целого, хотя отдельные стандарты, применения или руководства могут публиковаться как отдельные документы, каждый из которых соответствует отдельной составляющей *всей совокупности имущественных прав [entirety]*. Таким образом, определения, предварительные замечания, понятия и принципы оценки, а также другие общие элементы должны восприниматься как касающиеся каждой составной части. Хотя и была сделана попытка разработать каждую стандарт оценки как независимую, но ко всем составным элементам МСО применяются требования Кодекса поведения МКСО и МСО 3 «Составление отчетов об оценке». Таким образом, читатель извлечет наибольшую пользу от прочтения всех документов стандартов полностью. Множество перекрестных ссылок облегчает отслеживание смежных областей на протяжении всего текста. **Хотя части текста в стандартах, применениях и руководствах выделены жирным шрифтом, весь документ является обязательным, и любая оценка, подготовленная в соответствии с МСО, должна удовлетворять требованиям всех частей стандартов.** Технические документы, публикуемые на сайте МКСО, дополняют стандарты, применения и руководства, но не считаются встроенными в документ настоящих стандартов.

Международный комитет по стандартам оценки признает сложность процедур профессиональной оценки, разнообразие ситуаций, связанных с имуществом, трудность в интерпретации оценочной деятельности другими профессиональными дисциплинами, проблему использования и перевода терминологии и крайнюю необходимость для общественности тщательно обоснованных оценок, разработанных в соответствии с общепринятыми стандартами. Соответственно, при установлении содержания и формата стандартов все эти вопросы учитывались, и понимание структуры стандартов важно для их применения. Стандарты организованы следующим образом.

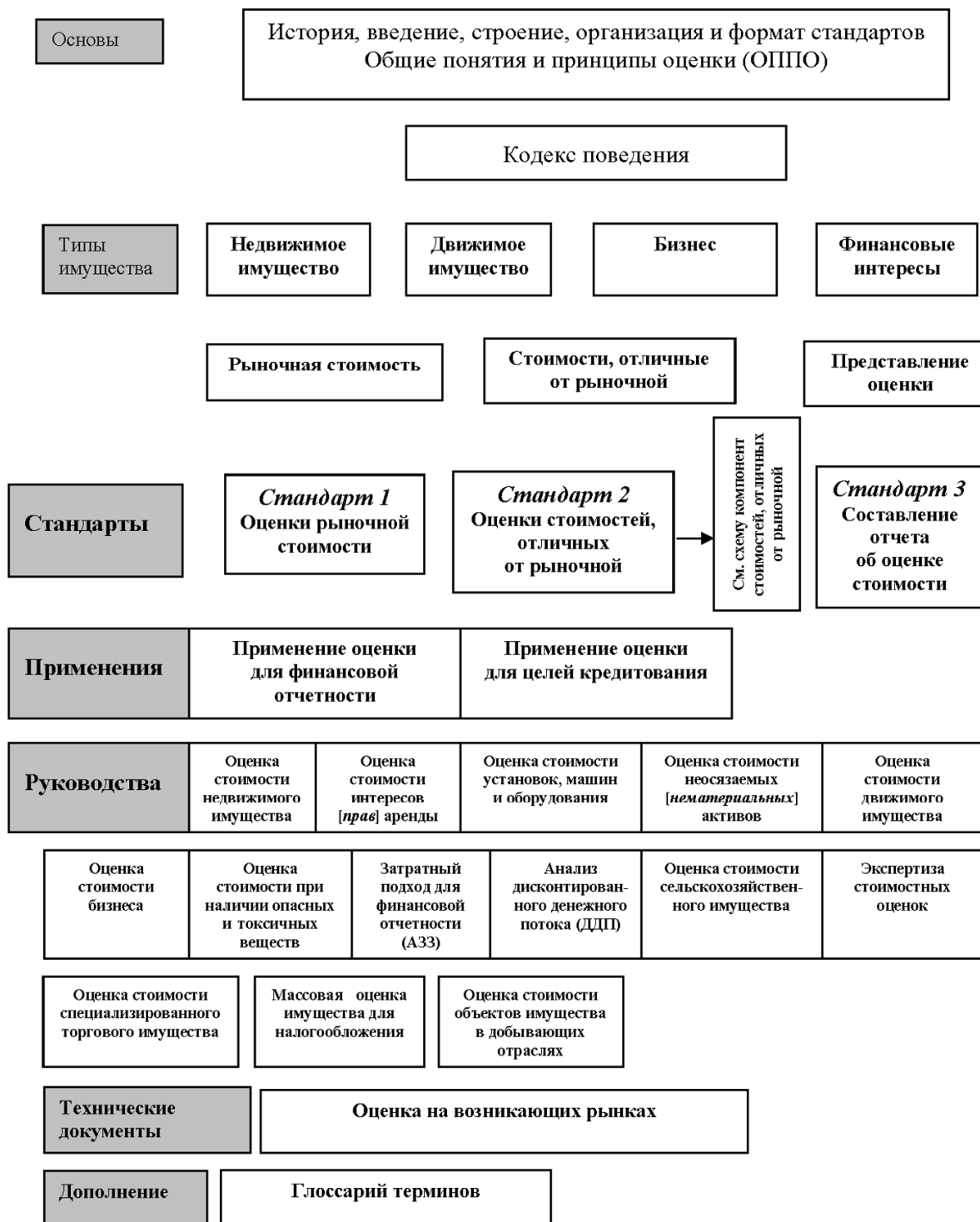
1. Введение. Во введении дается обзор источников Международных стандартов оценки, работы МКСО, а также общий контекст стандартов. Разъясняется организация стандартов и рассматривается их предполагаемое использование.

2. Общие понятия и принципы оценки. Полное рассмотрение научных положений, составляющих основу методов и практики оценки [оценочной деятельности], выходит за пределы настоящих стандартов. Чтобы способствовать пониманию представителями различных профессиональных дисциплин и преодолению трудностей, связанных с языковыми барьерами, настоящий раздел призван дать комментарии по основным юридическим и экономическим понятиям, на которых основываются дисциплина оценки и ее стандарты. Постигание этих понятий и принципов имеет важнейшее значение для понимания оценки и настоящих стандартов.

3. Кодекс поведения. Кодекс поведения посвящен требованиям в отношении этики и компетентности, предъявляемым к профессиональным оценщикам. Этичное поведение служит общественным интересам, подкрепляет доверие, которое финансовые институты должны испытывать к услугам оценщиков, и работает на благо самой оценочной профессии. Он гарантирует, что результаты оценок надежны, непротиворечивы и беспристрастны.

4. Типы имущества. Недвижимость, основа любой системы богатства, отличается от других категорий имущества, таких как движимое имущество, бизнес и финансовые интересы. Рассматриваются эти четыре типа имущества и различия между ними.

СТРУКТУРА СТАНДАРТОВ



5. Введение к стандартам. Все оценки можно разделить на две категории: проводимые на базе рыночной стоимости и проводимые на базах, отличных от рыночной стоимости. После завершения оценки оценщик должен четко объяснить результаты и сообщить, как эти результаты были получены. В этом вводном разделе рассматриваются различия между рыночной и нерыночными базами стоимости и значение четкого и информативного представления оценки.

6. Стандарты. В рамках организации стандартов, применений и руководств стандарты считаются наиболее основополагающими и постоянными. МСО 1 и МСО 2 посвящены, соответственно, базе рыночной стоимости и базам оценки, отличным от рыночной стои-

мости. Стандарт 3 (МСО 3) устанавливает требования к отчетам об оценке. Стандарты также служат фундаментом для международных применений оценки (МПО), которые посвящены применению оценки для финансовой отчетности и кредитования [банковского обеспечения].

7. Применения. Оценки проводятся для различных целей. Оценка активов частного и государственного секторов применяется и к финансовым отчетам или связанным с ними бухгалтерским счетам, а также к решениям, касающимся обеспечения ссуд или залогов.

8. Руководства. Проблемы, которые касаются применения МСО, часто возникают в практике оценки и у тех, кто пользуется услугами по оценке. Руководства содержат указания по конкретным проблемам оценки и по применению стандартов в более конкретных ситуациях бизнеса и предоставления оценочных услуг. Руководства дополняют и расширяют стандарты и применения, с которыми они имеют равное значение. Поэтому соблюдение международных руководств как стандартов и применений является обязательным для всех оценщиков, выполняющих задания в рамках Международных стандартов оценки.

КОМПОНЕНТЫ СТОИМОСТЕЙ, ОТЛИЧНЫХ ОТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ



9. Информационные [«белые»] документы [прежнее название — Комментарии]. Так как оценочная деятельность не является однородной и не носит статичного характера, МКСО публикует документы по проблемам, связанным с проведением оценки по всему миру. Один такой «Информационный документ» включен в седьмое издание МСО 2005.

10. Глоссарий. Глоссарий содержит перекрестные ссылки на расхождения в использовании терминологии в Британском Содружестве, в Северной Америке и в других англоговорящих сообществах; включает определения из смежных дисциплин; в нем даны ссылки на места в стандартах и руководствах, где определяются термины.

Три основных элемента Международных стандартов оценки, (т.е. стандарты, применения и руководства) имеют равный вес, и все оценки, подготовленные в соответствии с МСО, должны соответствовать принципам и процедурам, распространяемым по всему документу.

Формат стандартов, применений и руководств

Каждый из трех **стандартов** написан с ориентацией на широкую область оценочной деятельности. Принято, чтобы каждый **стандарт** содержал следующие девять разделов.

1. Введение.
2. Сфера применения.
3. Определения.
4. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности.
5. Требования стандартов.
6. Замечания.
7. Требования в отношении раскрытия информации.
8. Условия отступления.
9. Дата вступления в силу.

Международное применение оценки состоит из следующих разделов.

1. Введение.
2. Сфера применения.
3. Определения.
4. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности.
5. Применение.
6. Замечания.
7. Требования в отношении раскрытия данных.
8. Условия отступления.
9. Дата вступления в силу.

Каждое из **международных руководств** посвящено вопросам, относящимся к применению стандартов, которые возникают в практике оценки или исходят от тех, кто пользуется услугами по оценке. Руководство содержит следующие шесть разделов.

1. Введение.
2. Сфера применения.
3. Определения.
4. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности.
5. Руководство.
6. Дата вступления в силу.

Международные руководства (МР) можно разделить на три группы. В четырех МР обсуждаются вопросы, относящиеся к оценке различных категорий имущества, включая недвижимое имущество, интересы аренды, установки, машины и оборудование, и движимое имущество. В трех МР рассматриваются имущество или активы, стоимость которых оценивается на основе денежных потоков, в том числе: неосязаемые [нематериальные] активы, бизнесы и специализированное торговое имущество. В двух МР описывается порядок применения методологических основ оценки стоимости («Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)» и «Анализ дисконтированных денежных потоков (ДДП)»). Читателю может оказаться удобным ознакомиться с МР, объединенными в такие группы, в силу общности указанных основных элементов.

В одном из пяти остальных МР рассматриваются вопросы окружающей среды («Оценка при наличии опасных и токсичных веществ»), в двух — вопросы оценки специализированного имущества (сельскохозяйственного имущества и имущества в добывающих отраслях), одно МР обеспечивает руководство в области профессиональной деятельности («Экспертиза оценок стоимости»), и в одном МР обсуждаются вопросы смежной области оценочной деятельности («Массовая оценка для налогообложения имущества»).

Даты принятия документов стандартов

Определение рыночной стоимости по МСО и первые два международных стандарта оценки были приняты 24 марта 1994 г. Два других стандарта, принятых в это же время (МСО 3 и МСО 4), были пересмотрены, и в июле 2000 г. стали называться применениями. Третий международный стандарт оценки вступил в силу 30 апреля 2003 г. Все указанные выше стандарты подверглись пересмотру, и их пересмотренные версии были приняты 31 января 2005 г.

Руководство по оценке при наличии опасных и токсичных веществ было принято 19 апреля 1996 г. Руководство по оценке машин и оборудования было принято 17 ноября 2005 г. Руководства по оценке недвижимого имущества, интересов аренды, неосязаемых [нематериальных] активов и бизнеса были приняты 1 июля 2000 г., а руководство по оценке движимого имущества — 30 апреля 2003 г.; все эти руководства теперь подверглись пересмотру, а их пересмотренные версии вступили в силу 31 января 2005 г. Руководства по анализу дисконтированного денежного потока (ДДП), по оценке сельскохозяйственного имущества и по экспертизе оценок стоимости были приняты 30 апреля 2003 г. Руководства по оценке специализированного торгового имущества, по массовой оценке для налогообложения имущества и по оценке имущества в добывающих отраслях были приняты 31 января 2005 г. Руководство 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)» представляет собой существенно пересмотренное МР 8 шестого издания «Амортизированные затраты замещения». Настоящая редакция этого руководства утверждена 31 января 2005 г.

В дальнейшем Комитет продолжит разработку стандартов, применений и руководств, как этого будут требовать рынок и пользователи оценок.

ССО РОО 1-02-2005 Цели и сфера применения Свода стандартов оценки

Цели и сфера применения Международных стандартов оценки

При разработке Международных стандартов оценки (МСО) руководствовались тремя основными целями:

- облегчить проведение международных сделок [транзакций] и внести свой вклад в жизнеспособность рынков имущества путем содействия обеспечению прозрачности в финансовой отчетности, а также надежности оценок, проводимых для обеспечения ссуд и залладных, для сделок, связанных с передачами собственности, и для урегулирования тяжб или вопросов налогообложения;
- служить в качестве вехи профессионального уровня или маяка для оценщиков во всем мире, тем самым давая им возможность откликаться на спрос международных рынков имущества в надежной оценке и отвечать на потребности мировых деловых кругов в финансовой отчетности;
- обеспечить стандарты оценки и финансовой отчетности, которые отвечали бы потребностям возникающих и вновь индустриализируемых стран.

Пользователи оценок в соответствии с МСО должны быть в состоянии полагаться на такие оценки, проводимые компетентными профессионалами, которые привержены высоким стандартам этичного поведения. По мере того как сфера практики оценки [оценочной деятельности] расширяется, термин *оценка имущества* вытесняет более ограниченный термин *оценка активов*, который относится к оценкам, проводимым прежде всего для использования в финансовой отчетности. *Профессиональный оценщик имущества* — это лицо, обладающее необходимой квалификацией, способностями и опытом расчета стоимости — обычно стоимости недвижимого имущества — для разнообразных целей, в том числе сделок [транзакций], связанных с передачей собственности на имущество, имущества, рассматриваемого как обеспечение ссуд и залладных, имущества, являющегося предметом тяжбы или же споров, связанных с налогообложением, и имущества, рассматриваемого как фиксированные активы в финансовой отчетности. *Профессиональный оценщик имущества* может также обладать специфическим опытом проведения оценок других категорий имущества, т.е. движимого имущества, бизнеса и финансовых интересов.

Международные стандарты оценки представляют принятую, или наилучшую, практику в оценочной профессии, известную также как *Общепринятые принципы оценки (ОПО)*. Предполагается, что Международные стандарты оценки и национальные стандарты соответствующих государств-членов должны дополнять и подкреплять друг друга. МКСО радуется за то, чтобы раскрывать различия между формулировками и/или применениями национальных и международных стандартов оценки.

Международные стандарты оценки иногда могут требовать подхода, который отличается от местной практики и/или национального регулирования. Если имеют место расхождения, ожидается, что практикующие специалисты должны количественно выразить и объяснить вытекающие отсюда различия в стоимости. Подробное изучение методологии и ее применение к конкретным типам имущества или рынков требует специального образования и является предметом рассмотрения в соответствующей литературе. В силу этой причины МКСО приветствует осведомленность профессиональных оценщиков относительно программ продолжения образования на протяжении всей их карьеры. МСО предписывают, что оценщики должны делать, а не объяснять, как применяются конкретные процедуры или методики. МСО признают, что каждое применение привязано к специфической проблеме оценки, решение которой зависит от способности оценщика выбирать имеющие отношение к делу способы и выносить надлежащее суждение.

Там, где стандарты других дисциплин, таких как финансовая отчетность, могут применяться к стоимостным оценкам, МКСО рекомендует оценщикам имущества разбираться в

бухгалтерском использовании, на которое накладывается использование оценки. Когда финансовая отчетность или другое бухгалтерское приложение должно делаться исходя из стоимостной оценки, оценщик должен соблюдать как требования стандартов финансовой отчетности, так и те, которые касаются стоимостных оценок имущества. В случае возникновения противоречия между двумя наборами стандартов оценщик должен раскрыть эту ситуацию.

Из Предисловия к ЕСО 2003

Настоящее издание Стандартов является вторым, проект которого был выпущен для открытого обсуждения, и Редакционный совет находит результаты этого периода обсуждения весьма полезными, учитывая множество замечаний, представленных отдельными лицами, компаниями и профессиональными органами. Он надеется, что широкий интерес к Европейским стандартам оценки, проявленный при обсуждении, может удовлетворяться новым комплексом мер ЕГАО по содействию спонсоров, благодаря чему организации, которые не могут быть членами ЕГАО, могут, тем не менее, участвовать в деятельности ЕГАО и извлекать выгоду от тесной связи с ней.

Совет сознательно решил повторять в книге определенные части текста, для того чтобы помочь читателю. Он полагает, что пользователи книги вряд ли прочтут ее полностью и используют Стандарты и Руководства как справочный материал, обращаясь к одним чаще, чем к другим.

Из Сообщения Европейской группы ассоциаций оценщиков (ЕГАО)

Новый Председатель ЕГАО Раймонд Тротц сказал: «Мы очень гордимся ЕСО 2003 — сводом стандартов, который является всеохватывающим и отвечающим особым потребностям на европейской сцене. Самое последнее издание продолжает удовлетворять потребностям инвесторов, равно как самих оценщиков. Оно было существенно пересмотрено и расширено, и обладает рядом совершенно новых черт, в том числе включает руководства *по оценке портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации и по отражению рыночных шоков, и улучшенные приложения по методологии и по корпоративному управлению*. Впервые все, кто приобретает ЕСО 2003, получит возможность свободного доступа к английскому изданию через интернет».

ЕСО 2003, созданные ЕГАО, поддержаны членами 38 профессиональных ассоциаций, представляющих 500 000 практикующих специалистов из 27 стран-членов и 11 стран-наблюдателей. Первоначально ЕСО 2003 опубликованы на английском языке в *Estates Gazette* (Великобритания); переводы их на французский, немецкий, итальянский и испанский языки появятся позже в этом году.

Признание и поддержка Европейских стандартов выходит за пределы круга профессиональных оценщиков и имеет место в таких организациях, как Комиссия ООН для Европы, Европейская Ипотечная Федерация, национальные Центральные Банки и другие организации, осуществляющие финансовое регулирование. Сфера оценочной деятельности во все большей мере развивается в соответствии с запросами клиентов, и клиентский сектор активно представлен в ЕГАО.

ЕСО 2003: факты. - ЕСО 2003 содержит девять Стандартов с Руководствами и Приложениями, призванными удовлетворять конкретным потребностям - как оценщиков-практиков, так и тех, кто пользуется оценками в Европе - а также отражающими международные условия в Европе и Европейском Союзе.

Из Введения к ЕСО 2003

Настоящее введение содержит краткие сведения о целях ЕСО 2003.

Область, применение и цель

01. Европейские стандарты оценки 2003 (именуемые далее «ЕСО 2003») включают Стандарты, Руководства и Приложения. Стандарты касаются фундаментальных принципов оценки стоимости имущества, а Руководства – интерпретации и применения этих принципов. Приложения служат дополнительным пособием в процессе интерпретации и применения.

02. Толчком к подготовке первого и второго изданий Европейских стандартов оценки явились первоначальные проекты и окончательные публикации Директивы Четвертого Совета от 25 июля 1978 г. (78/660/ЕЕС).

03. Эта Директива применяется к годовым отчетам компаний, перечисленным в Статье 1.1. Директивы, и исключает банки, финансовые учреждения и некоммерческие ассоциации. В частности, когда был подготовлен текст Руководств, была принята во внимание Статья 35 Раздела 7, которая касается правил оценки, применимых к основным средствам.

04. Указанная Директива Четвертого Совета отражает расхождения в практике между странами-членами и обеспечивает изложение правил для оценки основных активов в форме различных вариантов, которые доступны для затронутых компаний. В Директиве нет подробного описания рыночной стоимости для основных активов.

05. Поэтому в то время в центре внимания ЕГАО была подготовка согласованных сертификатов оценки и отчетов об оценке для целей финансовой отчетности.

06. Только лишь с публикацией Директивы Европейского Совета по годовой отчетности и консолидированной отчетности страховых предприятий (91/647/ЕЕС) было установлено специфическое определение рыночной стоимости: это было связано с определенным обязательством отражать в отчетности рыночную или текущую стоимость, даже если учет ведется по историческим затратам.

07. Третье и четвертое издание того, что теперь известно под названием Европейских стандартов оценки (ЕСО), было существенно пересмотрено и обновлено таким образом, чтобы учесть произошедшие изменения, помимо этого сфера применения стандартов вышла за пределы оценок для финансовой отчетности и теперь охватывает широкий круг коммерческих целей. Настоящее, пятое и самое последнее издание продолжает этот процесс.

08. По рекомендации ЕГАО, ЕСО 2003 должны быть приняты и применяться в пределах Европы, там где их использование совместимо с существующим национальным законодательством, кроме тех позиций относительно которых отчетливо заявляется ограничение применимости лишь границами стран Европейского Союза. Влияние национального законодательства рассматривается в определенных случаях и составляет предмет отдельного комментария в Руководстве 13. Цель ЕСО состоит в том, чтобы:

- (i) помочь оценщикам составить логически увязанные отчеты для представления их своим клиентам, давая четкое руководство;
- (ii) способствовать обеспечению согласованности путем использования стандартных определений стоимости и подходов к оценке;
- (iii) дать пользователям оценок возможность больше узнать и понять, что подразумевается под конкретными терминами и определениями с тем, чтобы они

- обладали большими возможностями по использованию результатов оценок, выполненных по их указаниям;
- (iv) снабдить пользователей оценок основополагающим стандартом качества в отношении состава признаваемых квалификации и наилучшей практики. В дальнейшем это будет подкреплено схемой сертификации, которая введена ЕГАО (см. Приложение 2);
 - (v) обеспечить надлежащую базу для экономического анализа эффективного использования дефицитной земли и строительных ресурсов.
 - (vi) прививать оценщикам как навыки, ориентированные на клиента, так и навыки, ориентированные на решение задачи;
 - (vii) способствовать публичному осознанию роли оценщика;
 - (viii) установить процедуры, которые будут способствовать ясности изложения, точности и отсутствию двусмысленности в сертификатах оценки, которые совместимы с национальным и наднациональным законодательством и со стандартами оценки и бухгалтерского учета;
 - (ix) в инвестиционном секторе – использовать процедуры, призванные содействовать непротиворечивости оценок, которые используются для целей построения индексов, отражающих финансовые результаты; и
 - (x) содействовать согласованности национальных правил и рекомендаций по наилучшей практике.

09. Область применения ЕСО распространяется на оценки следующих типов имущества:

- Все формы недвижимости;
- Основные средства;
- Оценки стоимости бизнеса (предприятий) и нематериальных активов.

10. Применение ЕСО особенно уместно в ситуациях подготовки публичных документов, связанных с общественными интересами, особенно, когда это связано с публикацией оценок. Так как ЕСО способствуют укоренению качественной практики, рекомендуется также, чтобы они были приняты в отношении оценок осуществляемых для разнообразных целей, которые находятся вне сферы общественных интересов, но для которых высокие стандарты и согласованность играют важную роль. Тем не менее, они не нацелены на то, чтобы относиться к ситуациям, которые в значительной мере регулируются национальным законодательством или национальным прецедентным правом.

11. Таким образом, предметом ЕСО не являются оценки для целей налогообложения и принудительного отчуждения или экспроприации. Провозглашенные общие принципы, тем не менее, могут применяться там, где нет другого конкретного руководства.

12. Признание и практическое одобрение определенных широко используемых и признанных методов и процедур оценки содержится во многих предлагаемых Стандартах. Кроме того, в европейском законодательстве заложено требование, содержащееся в Директиве Четвертого Совета от 25 июля 1978 г. (78/660/ЕЕС) и в Годовых консолидированных счетах для учреждений в сфере страхования (91/647/ЕЕС) о том, чтобы принять согласованные признанные базы оценки, а общий свод рекомендаций по Методологии оценки включены в Приложение 1.

13. Надлежащий Кодекс этики и профессионального поведения играют важную роль для законного проведения работы по оценке. Такие вопросы, как ведение надлежащих записей, соблюдение конфиденциальности и дисциплины, всякий раз, когда это необходимо, рассматриваются в отдельных стандартах.

ССО РОО 1-03-2005. Общие понятия и принципы оценки (ОППО)

Общие понятия и принципы оценки (ОППО) Международных стандартов оценки

1.0. Введение

- 1.1. Опыт профессиональных оценщиков имущества и профессиональный диалог между разными странами в рамках Международного комитета по стандартам оценки (МКСО) продемонстрировали, что за немногими исключениями в мире существует общее согласие в отношении фундаментальных основ оценки [«оценки стоимости имущества» — *только в этом смысле здесь применяется упрощенный термин «оценка»*] как самостоятельной дисциплины. Местное законодательство и экономическая обстановка могут в некоторых случаях требовать особых подходов к оценке (иногда предусматривающих ограничения), однако основные положения, касающиеся методов и способов оценки во всем мире, как правило, одинаковы. Задача Международного комитета по стандартам оценки состоит именно в том, чтобы формулировать эти основные положения и содействовать их усвоению.
- 1.2. На этих положениях построены стандарты, применения и международные руководства, однако МКСО считает нецелесообразным давать их формулировки в тексте каждого стандарта. Поэтому настоящий раздел дополняет каждый стандарт и дает общее представление о фундаментальных основах, имеющих особое значение для понимания оценки как профессии и для применения стандартов.

2.0. Понятия земли и имущества

- 2.1. Земля необходима для нашей жизни и нашего существования. В силу своей важности она находится в центре внимания юристов, географов, социологов, экономистов. Поскольку каждая из этих дисциплин имеет отношение к земле и к ее использованию, это влияет на общества наших стран и на наш мир.
- 2.2. Оценка стоимости земельного участка как пустующего или как участка с улучшениями самой земли либо с улучшениями на земле является экономическим понятием. Земельный участок — пустующий или с улучшениями — называется также *недвижимостью*. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости — способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также особая полезность данного земельного участка.
- 2.3. *Имущество* является юридическим понятием, которое охватывает *все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью*. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют *недвижимым имуществом*. Сочетание прав, ассоциируемое с собственностью на недвижимое имущество, в некоторых государствах называют *пучком прав*. Понятие «пучка прав» уподобляет собственность на имущество [*property ownership*] пучку прутиков, каждый из которых представляет собой отличное от других отдельное право собственника имущества [*right of property owner*], например право пользования, продажи, сдачи в аренду, дарения или выбора осуществления всех или никакого из этих прав.
- 2.4. Собственность на интерес в предметах, отличных от недвижимости, называют *движимым имуществом*. Слово *имущество*, употребленное без дополнительного опреде-

ления или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации (см. п. 3 ниже и «Типы имущества»).

- 2.5. Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики — это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики [оценочной деятельности], а также следовать Общепринятым понятиям и принципам оценки (ОППО).
- 2.6. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.
- 2.7. К оценке недвижимости применяются многие широко признанные принципы. Среди них — *принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и др.* Общим для всех этих дополнительных принципов является их прямое или косвенное влияние на степень полезности и производительность актива. Следовательно, можно утверждать, что *полезность* недвижимости отражает совокупное влияние всех рыночных воздействий, которым подвергается стоимость имущества.

3.0. Понятия недвижимости, имущества и активов

- 3.1. *Недвижимость* включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая⁸ «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между *недвижимостью* и *движимостью*, определение которой приводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в МСО они употребляются для того, чтобы четко определить другие важные термины и понятия.
- 3.2. *Недвижимое имущество* включает в себя все *права, интересы и выгоды*, связанные с собственностью на *недвижимость*. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.
- 3.3. *Движимое имущество* включает в себя *осязаемые и неосязаемые объекты*, не являющиеся недвижимостью. Предметы осязаемого движимого имущества не прикреплены к недвижимости постоянно и обычно характеризуются возможностью их перемещения.
- 3.4. В терминологии бухгалтерского учета *активы* представляют собой ресурсы, которые в результате прошлых событий находятся под управлением организации и от которых в будущем ожидается поток экономических выгод для организации. Сама по себе соб-

⁸ Появившаяся не так давно в переводах текстов по бухгалтерскому учету и финансовой отчетности подмена в профессиональной лексике «осязаемого» на «материальное» приводит к несоответствиям в методологических основах оценки в рыночной экономике и в конкретной практике применения понятий. «Материальные затраты» — это затраты *только расходуемых* материалов. «Материальные ценности», наоборот, рассматриваются *только как капитализируемые* «вещи», но не как, например, энергия. А «материальные интересы» имеют смысл *денежных интересов* на любом, в том числе и русском языке. И неправильно заменять «неосязаемости» (*intangibles*), см. МР 4, п. 3.15) бухгалтерским термином «нематериальные активы».

ственность на актив *неосязаема*. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

3.4.1. Будущие экономические выгоды, воплощенные в некотором активе, могут поступать организации различными путями, например, актив может: а) быть использован обособлено или в комбинации с другими активами для производства реализуемых организацией товаров и услуг; б) быть обменен на другие активы; в) использоваться для погашения обязательства; или (г) быть распределен между собственниками организации (МСФО, Принципы, п. 55).

3.4.2. Актив признается в балансе, когда существует вероятность получения организацией будущих экономических выгод, и когда актив может быть надежно измерен либо по затратам, либо по стоимости (МСФО, Принципы, п. 89).

3.5. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) делают различие между осязаемыми и неосязаемыми активами. Особое значение имеют следующие термины и понятия.

3.5.1. *Текущие (краткосрочные) активы*. Это активы, которые не предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, например, запасы, долговые обязательства, по которым организация является дебитором, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как внеоборотные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

3.5.2. Внеоборотные [нетекущие] активы (*фиксированные или долгосрочные активы*). Это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

3.5.2.1. *Основные средства [property, plant and equipment — PP&E]*. Это активы, которые предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, и активы других видов, определение которых позволяет отнести их к данной категории, за вычетом накопленной амортизации. Основные средства являются осязаемыми активами.

3.5.2.2. *Прочие внеоборотные [нетекущие] активы*. Активы, которые не предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в долгосрочной собственности — в том числе долгосрочные инвестиции и дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы. Эта категория активов включает как осязаемые, так и неосязаемые активы. *Неосязаемые активы* считаются объектами неосязаемого движимого имущества и могут включать навыки менеджмента и маркетинга, кредитный рейтинг, гудвилл и разнообразные юридические права или инструменты (патенты, товарные знаки, авторские права, франшизы и контракты).

3.5.3. Там, где придерживаются принципов ведения учета как по историческим затратам, так и по текущим затратам, проводится различие между операционными и инвестиционными активами. Операционные активы считаются необходимыми для основной деятельности постоянно действующего предприятия или корпорации. Инвестиционные активы, находящиеся в собственности корпорации, считаются ненужными с точки зрения операционных потребностей ее собственника.

3.6. Терминология финансовой отчетности не всегда совпадает с терминологией, используемой оценщиками. Если следовать классификации п. 3, оценщики имеют дело преимущественно с внеоборотными активами. Технически [формально] оценивается именно право собственности на данный актив, а не сам по себе актив — осязаемый

или неосязаемый. Проводится различие между экономической концепцией оценки стоимости актива, объективно основанной на возможности покупки и продажи этого актива на свободном рынке, и какой-либо субъективной концепцией, предполагающей некую «внутреннюю» или иную базу, отличную от *рыночной стоимости*. Вместе с тем в МСО 2 отмечается, что объективная рыночная концепция стоимости имеет специальные приложения в случаях ограниченно рыночной или нерыночной оценки стоимости имущества.

3.7. Термин «амортизация»⁹ в стоимостной оценке и в финансовой отчетности используется в разных контекстах. В контексте оценки активов *амортизация* означает поправки, вносимые в затраты замещения или воспроизводства активов, призванные отразить влияние их физического износа, а также функционального (технического) и экономического (внешнего) устаревания на стоимость этих активов — в гипотетической рыночной сделке с ними в тех случаях, когда на рынке невозможно обнаружить прямых свидетельств (см. ОППО, п. 9.2.1.3). В финансовой отчетности понятие *амортизации* означает осуществляемые из чистой прибыли начисления для систематического списания амортизируемой суммы отдельного актива на протяжении установленного организацией срока его полезного использования. Это является специфичным для каждой конкретной организации и зависит от выбранного ею характера использования актива; на это не обязательно влияет рынок.

4.0. Цена, затраты, рынок и стоимость

4.1. Неточность языка, особенно в международном общении, может приводить (и на самом деле приводит) к ошибочным толкованиям понятий и недоразумениям. Это становится особенной проблемой тогда, когда слова, широко употребляемые в повседневном языке, используются и для обозначения специфических понятий в рамках конкретной дисциплины. Именно так обстоит дело с употреблением в сфере оценочной деятельности терминов *цена, затраты, рынок и стоимость*.

4.2. *Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совер-

⁹ Смысл английского термина «*amortization*» — это только и только «погашение» (обычно банковского или иного займа, но с недавних пор это распространено и на неосязаемые активы). Этот термин **не имеет никакого отношения** к «собственно амортизации», если под ней понимать то, что понимают российские бухгалтеры, для которых «собственно амортизация» (но без «неосязаемых [нематериальных] активов») — это «*depreciation*» (буквально — «обесценение»), но без ее суммирования с «*amortization*». Общее выражение «*depreciation and amortization*» *приблизительно* соответствует тому, что в российской бухгалтерии называют «амортизация основных средств и нематериальных активов», но при этом вторая составляющая **не только иначе рассчитывается, но и имеет совершенно иной смысл**. В оценочной деятельности современная мировая практика различает три составляющих, но только для «*depreciation*», (1) *deterioration* — **износ, но только и только физический**; (2) *obsolescence* — **устаревание, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое)**. Называть «*depreciation*» «износом» (даже «в широком смысле»), хотя это очень прижилось у российских политэкономов и бухгалтеров, вообще-то неверно и для современной экономики, и просто для грамотного перевода. В МСО 2000 DRC (способ, используемый при затратном подходе), как дань этой «укоренившейся привычке», был назван по-русски временно «затратами замещения с учетом износа», сокращенно — **ЗЗУИ**, но во всех последующих, в том числе и в настоящем издании переводится как *амортизированные затраты замещения (АЗЗ)* — см. п. 9.4, а о «восстановительной стоимости» — см. п. 4.11.

У российских оценщиков мог бы быть разумный выход из запутанного положения — называть «*depreciation*» по-русски точно так, каков СМЫСЛ этого слова, т.е. «**обесценением**». Но всего лишь пару лет тому назад возникла проблема с закрепляющимся, хоть и совершенно необоснованным переводом этого термина из новейших стандартах МСФО, где введено совершенно новое понятие, которое по-английски называется «*impairment*». В англо-русских банковском и экономическом словарях Б.Г. Федорова неоднократно, начиная с издания 1995 г. (на это указывалось еще в издании МСО 2000), дается перевод «*impairment*» — «ослабление» (и как синоним, «ухудшение»), что соответствует СМЫСЛУ этого понятия. По совершенно непонятным причинам это новое для российских бухгалтеров понятие было названо переводчиками МСФО «обесценением» и закрепляется во все новых документах, т.е. проигнорирован истинный СМЫСЛ как «*depreciation*», так и «*impairment*».

шившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором *относительной стоимости*, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах.

- 4.3. *Затраты* являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся совершившимся фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.
- 4.4. *Рынок* представляет собой *среду*, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.
- 4.5. *Стоимость* является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.
- 4.6. Существует много типов стоимости и связанных с ними определений (см., например, МСО 2). Некоторые стоимости, имеющие определение, широко используются в стоимостных оценках, другие используются в особых обстоятельствах, требующих тщательной идентификации и раскрытия. Для понимания и применения стоимостных оценок крайне важны ясное указание типа и толкование стоимости, а также обеспечение их соответствия данному заданию по оценке. Изменение толкования стоимости может существенно повлиять на величины стоимости, которые будут приписаны разным объектам имущества.
- 4.7. Профессиональные оценщики — обладающие глубокими знаниями рынка определенного имущества, понимающие механизм взаимодействия участников рынка и благодаря этому способные судить о наиболее вероятных ценах, о которых могут договориться покупатели и продавцы имущества на этом рынке, — избегают безоговорочного употребления термина «стоимость» и добавляют к нему некоторые слова или словосочетания, поясняющие, какой тип стоимости имеется в виду. Чаще всего с оценкой имущества ассоциируется *рыночная стоимость* (в некоторых странах — *стоимость на открытом рынке*), рассматриваемая в МСО 1. Хотя практика обычно может подсказать, что, если не оговорено противное, речь предположительно идет о *рыночной стоимости*, но все же особенно важно, чтобы каждое задание по оценке стоимости содержало явное указание на *рыночную стоимость* или на иную используемую базу стоимости, а также на ее толкование.
- 4.8. Понятие стоимости предполагает денежную сумму, связанную с некоторой *сделкой*. Тем не менее, продажа оцениваемого имущества не является условием, необходимым для установления цены, за которую это имущество было бы продано, если бы оно продавалось на *дату оценки* при соблюдении условий, содержащихся в определении *рыночной стоимости*.

- 4.9. *Рыночная стоимость* объекта недвижимости отражает его полезность, признанную рынком, а не его чисто физическое состояние. Полезность активов для данной организации или для отдельного индивидуума может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или конкретной отрасли.
- 4.9.1. Соображения, аналогичные приведенным в п. 4.9, применяются при оценке стоимости имущества, отличного от недвижимости. Финансовая отчетность требует использования методов, основанных на *рыночной стоимости*, и проведения четкого различия между ними и методами, связанными с *нерыночной стоимостью*.
- 4.10. Общие затраты, относимые на имущество, включают в себя все прямые и косвенные затраты на его производство. Если после приобретения покупатель осуществил дополнительные капитальные затраты, то при бухгалтерском учете эти затраты прибавляются к историческим затратам на приобретение. В зависимости от восприятия рынком полезности таких затрат они могут найти или не найти свое полное отражение в *рыночной стоимости* этого имущества.
- 4.11. Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. *Затраты воспроизводства [reproduction cost]* — это затраты создания возможной [виртуальной] копии существующего сооружения с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. Расчетная величина *затрат замещения [replacement cost]* предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (В некоторых государствах для описания объекта, затраты на который рассчитаны на основе замещения, используется термин *современный эквивалентный актив*¹⁰.)

5.0. Рыночная стоимость

- 5.1. Понятие *рыночной стоимости* отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее детальные определения могут различаться, понятие *рыночной стоимости* находит общее понимание и применение.
- 5.2. *Рыночная стоимость* определяется как:
Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой [«на расстоянии длины руки»] сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
- 5.3. Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение *рыночной стоимости* является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица. *Рыночная стоимость* — это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии с настоящими стандартами.
- 5.4. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить дос-

¹⁰ Термины «восстановительные затраты» [*reinstatement cost*] в Проекте МР 3 и «восстановительная стоимость» [*reinstatement value*] в Европейских стандартах оценки (ЕСО) имеют смысл, существенно отличающийся от смысла перечисленных здесь терминов, и в международной практике они применяются *только при стоимостных оценках для целей страхования* (это будет разъяснено в проектируемом издании МКСО специального МР). Вкладывание в любые термины, которые имеют однозначные переводы на русский язык, иных смыслов, нежели в оригиналах документов (МСО и МСФО), приводит на практике к ошибкам «в денежном выражении».

тижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

- 5.5. В некоторых странах в качестве синонима термина *рыночная стоимость* используется юридический термин *справедливая рыночная стоимость*. *Справедливую рыночную стоимость* не следует смешивать с бухгалтерским термином *справедливая стоимость* (см. п. 8.1 ниже¹¹). Позиция МКСО состоит в том, что *рыночная стоимость* никогда не требует дальнейших оговорок, и всем странам следует перейти на употребление этого термина.

6.0. Наиболее эффективное использование

- 6.1. Земля лежит в основе всего сущего и за редким исключением сохраняется в течение периода, выходящего за пределы продолжительности жизни отдельных людей. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением. Кроме того, неизменность земли обычно позволяет предполагать, что период ее существования превышает сроки ее использования и сроки существования улучшений, долговечность которых ограничена.

6.1.1. Специфические характеристики земельного участка определяют его оптимальную полезность. Когда улучшенный земельный участок оценивается отдельно от улучшений в нем или на нем, экономические принципы требуют, чтобы эти улучшения оценивались в соответствии с их вкладом (положительным или отрицательным) в общую стоимость данного имущества. Таким образом, *рыночная стоимость* земли, основанная на принципе «наиболее эффективного использования», отражает полезность и постоянство существования земли с точки зрения рынка, а улучшения составляют разницу между *стоимостью земли*, взятой отдельно, и *общей рыночной стоимостью* с учетом этих улучшений.

- 6.2. Большинство объектов имущества оцениваются как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях оценщик, как правило, находит *рыночную стоимость* с учетом наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.
- 6.3. *Наиболее эффективное* [«*наивысшее и наилучшее*»] использование определяется как наиболее вероятное¹² использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
- 6.4. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным.
- 6.5. Применение этого определения позволяет оценщику определять степень износа и устаревания зданий, наиболее подходящий характер улучшений для земельного участка, су-

¹¹ Подробно новая позиция МКСО по этому поводу изложена в МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности».

¹² Выражения в английском тексте «*most likely*» и «*most probably*» имеют смысл «вероятно» («наверно», «скорее всего»), но не смысл «математической вероятности».

доть об осуществимости реабилитационных и реновационных проектов, а также ориентироваться во многих других ситуациях, связанных с оценкой.

- 6.6. На рынках, характеризующихся чрезвычайной неустойчивостью или значительным неравновесием между спросом и предложением, наиболее эффективным использованием имущества может быть его сохранение для будущего использования. В других ситуациях, когда можно выявить несколько типов потенциально наиболее эффективного использования, оценщику следует рассмотреть такие альтернативные варианты использования и ожидаемые уровни доходов и расходов. Там, где использование земли и зонирование находятся в состоянии изменения, наиболее эффективное использование имущества в настоящий момент может быть промежуточным использованием.
- 6.7. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также оно является неотъемлемой частью расчетов *рыночной стоимости*.

7.0. Полезность

- 7.1. Ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого имущества. Этот процесс вызывает необходимость в ряде интерпретаций этого понятия.
- 7.2. *Полезность* — понятие относительное, рассматриваемое применительно к конкретным условиям. Например, полезность участка сельскохозяйственной земли, как правило, измеряется его плодородием. С точки зрения сельского хозяйства его стоимость является функцией количества и качества урожая, который он приносит, или количества и качества зданий, имеющих значение для сельскохозяйственного производства. Если же участок обладает потенциалом для застройки, его продуктивность измеряется тем, насколько продуктивно он будет обеспечивать возможности использования в жилищных, коммерческих, промышленных или смешанных целях. Следовательно, стоимость земли устанавливается посредством оценивания ее полезности с учетом юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, определяющих ее продуктивность.
- 7.3. Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и/или от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если составные объекты этого имущества эксплуатируются как отдельные. Другие объекты имущества могут оказаться более полезными в составе определенной группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятий бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого обслуживания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля. В типичных случаях оценщик рассчитывает и составляет отчет о стоимости имущества как отдельного объекта. Если стоимость имущества, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его индивидуальной стоимости, такую стоимость следует рассмотреть и включить в отчет.
- 7.4. Отдельно расположенные и независимо функционирующие объекты имущества, как правило, переходят из рук в руки в индивидуальном порядке и оцениваются именно с этой точки зрения. Если стоимость таких объектов увеличивается (или уменьшается) благодаря функциональной или экономической связи с другими объектами, то такая дополнительная или специальная стоимость может быть рассмотрена в процессе оценки, и она фиксируется в отчете либо на основании собственных наблюдений оценщика, либо в соответствии с раскрываемыми указаниями клиента. Однако подоб-

ным образом рассчитанную стоимость не следует называть *рыночной стоимостью* без надлежащего объяснения и обоснования.

- 7.5. Отдельный объект имущества может обладать дополнительной или специальной стоимостью сверх той стоимости, которую он имеет сам по себе, за счет своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом имущества, находящимся в собственности других лиц, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. В отчете необходимо отдельно от *рыночной стоимости*, установленной в соответствии с настоящими стандартами оценки, указать величину такой дополнительной или специальной стоимости.
- 7.6. Полезность измеряется в долговременной перспективе — как правило, за весь нормальный срок службы данного объекта или группы объектов имущества. Однако в отдельные периоды особые объекты имущества могут оказаться для предприятия временно излишними; они либо «консервируются» или каким-то другим образом изымаются из процесса производства, приспособляются для альтернативного использования, либо просто не используются в течение заранее установленного срока. В других ситуациях внешние условия рынка — экономические или политические — могут вынудить на неопределенное время сократить производство. Оценки в таких ситуациях требуют специальных знаний и подготовки, а отчеты должны составляться в соответствии с Международными стандартами оценки. Особо важно, чтобы оценщик гарантировал, что будет дано полное объяснение, и что будут раскрыты данные, связанные с толкованием стоимости, т.е. данные, на которых основывается оценка, и мера, в которой при оценке принимались специальные допущения и ограничения (если это имело место).
- 7.7. Аналогичным образом, степень полезности имущества на дату оценки может не поддаваться четкому установлению в силу внешних или экономических факторов. Например, если имущество находится в отдаленных регионах, в государствах с нерыночным типом экономики либо там, где экономика переживает существенные сдвиги. В этих обстоятельствах требования Международных стандартов оценки в отношении отчетов предусматривают полное раскрытие примененного толкования стоимости, данных, на которых основывается оценка, и меры, в которой специальные допущения и ограничения (если таковые имеются) влияют на оценку.
- 7.8. Обычным следствием политической или экономической неопределенности является изменение полезности в смысле продуктивности или эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку ожидаемой продолжительности таких событий с точки зрения рынка. Временные остановки деятельности или закрытие предприятий могут оказывать незначительное воздействие или совсем не влиять на стоимость имущества или активов, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности способны вызвать существенное снижение стоимости. Оцениваемое имущество или актив необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на результаты их эксплуатации.

8.0. Другие важные понятия

- 8.1. Выражение *рыночная стоимость* и термин *справедливая стоимость*, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. *Справедливая стоимость* — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. *Справедливая стоимость* обычно используется в финансовой отчетности и как показатель *рыночной стоимости*, и как показатель *нерыночной стоимости*. В тех случаях, когда имеется

возможность установить *рыночную стоимость* актива, она будет эквивалентна *справедливой стоимости* этого актива.

- 8.2. *Специализированное имущество* — это имущество, которое редко продается (если вообще продается) иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации в силу его уникальности, вызванной специализированным характером этого имущества или его структурой, особенностями конфигурации, размером, месторасположением либо иными характеристиками. При отсутствии или недостатке сопоставимой рыночной информации, которую оценщик мог бы рассматривать, процесс оценки такого имущества может оказаться более сложным. Тем не менее, на оценщике лежит ответственность за сбор рыночных данных для подкрепления и/или объяснения заключения относительно стоимости данных активов. Можно применить любой из методов оценки, и следует рассмотреть все применимые методы. Там, где это возможно, оценщик определяет стоимость земельного участка, расчетные величины затрат и накопленной амортизации на основе рыночной информации и дает пояснения относительно базы для расчетной величины стоимости.
- 8.3. В случае нарушения или приостановки нормальной деятельности рынка, а также в тех случаях, когда неравновесие между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению *рыночной стоимости*, оценщик может столкнуться с трудной проблемой. Применяя понятие и толкование *рыночной стоимости* и адаптируя рыночные данные и свои рассуждения применительно к процессу оценки, оценщики повышают значимость и полезность данных о стоимости активов, отражаемых в финансовых отчетах. По мере того как возможность и степень применимости рыночных данных снижаются, задание по оценке может потребовать большей компетентности, опытности и более высокого уровня осмотрительности, бдительности и суждений оценщика.
- 8.4. Для соблюдения положений законодательства оценщик может столкнуться с требованием относительно применения особого определения *рыночной стоимости*. При наличии такого требования оценщик должен ясно раскрыть это обстоятельство и описать, какое влияние соответствующие различия окажут на расчетную величину стоимости. Если задание выполняется в соответствии с Международными стандартами оценки, термин *рыночная стоимость* всегда должен отвечать определению, данному в МСО.
- 8.5. Любой отчет об оценке должен содержать ясное указание целей и предполагаемого использования результатов оценки. Помимо других требований в отношении отчетов в случае, когда речь идет о финансовой отчетности, в отчете об оценке должен быть конкретно определен бухгалтерский класс активов, к которому относится тот или иной оцениваемый актив, а также приведено обоснование для такого отнесения. По поводу каждого из классов активов должны быть даны точные пояснения.
- 8.6. Расчет стоимости имущества и активов, составление отчета об оценке и соответствующих рекомендаций подпадают под действие настоящих международных стандартов оценки, применений и соответствующих руководств. Для оценщиков имеет важнейшее значение то, каким образом результаты оценок должны совмещаться, передаваться и объединяться с данными, полученными представителями других профессий. Для оценщиков и для тех, кто изучает их отчеты, существенное значение имеет правильное понимание терминологии. Также важны аргументированное использование опыта и знаний и корректное применение методологии. Настоящие стандарты призваны служить общим целям тех, кто готовит оценку активов, и тех, кто должен полагаться на ее результаты.

9.0. Подходы к оценке

- 9.1. Оценки любого типа, проводятся ли они для расчета *рыночной стоимости* или *нерыночной стоимости*, имеющей определение, требуют, чтобы оценщик применял один

или большее число подходов к оценке. Термин *подход к оценке* означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. В некоторых странах эти подходы могут называться методами оценки.

9.2. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число *подходов к оценке*, применяя *принцип замещения*. Этот принцип утверждает, что расчетливое лицо не будет платить за товар или услугу больше, чем затраты на приобретение столь же удовлетворительного заменителя этого товара или услуги — при отсутствии осложняющих факторов времени, большего риска или неудобств. Тяготеет ли заменитель или оригинал к тому, чтобы свидетельствовать о *рыночной стоимости*, так или иначе, наименьшие затраты — это наилучшая альтернатива.

9.2.1. Подходы к оценке на основе рынка включают:

9.2.1.1. *Подход сравнения продаж*. При этом сравнительном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество (объект имущества [*a subject property*]) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

9.2.1.2. *Подход капитализации дохода*. При этом сравнительном подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как *ставки капитализации*), *ставки доходности* или *ставки дисконтирования* (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое. Вообще принцип замещения утверждает, что поток доходов, который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости.

9.2.1.3. *Затратный подход*. При этом сравнительном подходе рассматривают возможность того, что в качестве заменителя данного имущества можно создать другое имущество, которое либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Применительно к недвижимости обычно ни для кого не будет оправданным платить за данное имущество больше, чем затраты на приобретение эквивалентного земельного участка и возведение альтернативного сооружения, если это не связано с непомерным временем, неудобствами и риском. На практике этот подход связан также с расчетом *амортизации* для более старых и/или менее «работоспособных» объектов имущества там, где расчетная величина затрат на новый объект чрезмерно превышает вероятную цену, которая была бы уплачена за оцениваемое имущество (см. МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)».)

9.3. Оценки, основанные на нерыночных базах, могут использовать аналогичные подходы, однако, как правило, они связаны с иной целью, нежели определение рыночной стоимости. Например:

9.3.1. Организация может применить затратный подход, чтобы сравнить затраты на другие здания с затратами на предлагаемое здание, тем самым убедившись, что сделка или премия, связанная с конкретным имуществом, не находится в противоречии с ситуацией на рынке в целом. Это применение ставит в центр внимания конкретное имущество и то, что может быть нерыночными затратами.

- 9.3.2. Собственник земельного участка может уплатить премиальную цену за прилегающий объект имущества. При применении подхода сравнения продаж для определения максимальной цены, которую собственник готов уплатить за смежный участок, оценщик приходит к величине, которая может значительно превосходить его *рыночную стоимость*. В некоторых странах такая расчетная величина называется *специальной ценой покупателя*.
- 9.3.3. Инвестор может применять ставку отдачи, которая не является рыночной и специфична только для этого инвестора. При применении подхода капитализации дохода для определения цены, которую инвестор готов заплатить за конкретные инвестиции, основанной на ожидаемой инвестором ставке отдачи, оценщик приходит к расчетной величине *инвестиционной стоимости*, а не *рыночной стоимости*.
- 9.4. *Амортизированные затраты замещения (АЗЗ)* являются применением затратного подхода для определения стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют.
- 9.5. Каждый подход к оценке включает альтернативные методы для его реализации. Для определения того, какой метод или методы должны применяться, требуется свести воедино знания, опыт и подготовку оценщика, местные стандарты, требования рынка и имеющиеся в наличии данные. Довод в пользу применения альтернативных подходов и методов состоит в том, чтобы обеспечить оценщику целый ряд аналитических процедур, результаты которых в конечном итоге должны быть взвешены и согласованы для получения окончательной расчетной величины в зависимости от конкретно рассматриваемого типа стоимости.
- 9.6. Подходы и методы оценки обычно являются общими практически для всех типов оценки, включая недвижимость, движимое имущество, бизнес и финансовые интересы. Тем не менее оценка различных типов имущества связана с различными источниками данных, которые надлежащим образом отражают рынок, где должно оцениваться имущество (и/или услуги либо бизнес). Например, отдельные здания продаются или оцениваются обычно на соответствующем рынке недвижимости, в то время как стоимость акций компании по операциям с недвижимым имуществом, которая имеет в собственности ряд зданий, отражается в ценообразовании на соответствующем рынке акций.

10.0. Резюме

- 10.1. Международные стандарты оценки призваны облегчить проведение перекрестных сделок, связанных с имуществом, и внести свой вклад в жизнестойкость глобальных рынков, способствуя большей прозрачности финансовой отчетности. Акцент сделан на использовании подлинной рыночной информации, на основе которой можно выносить профессиональные суждения относительно оценок стоимости имущества.

ССО РОО 1-04-2005 Кодекс поведения

Кодекс поведения Международных стандартов оценки

1.0. Введение

Для использования Международных стандартов оценки принципиальное значение имеет то, что оценки, осуществляемые при соблюдении требований МСО, должны быть выполнены честными и компетентными профессиональными оценщиками, свободными от предвзятости или своекорыстия, отчеты которых ясны, не будут вводить в заблуждение и будут раскрывать все аспекты, существенные для надлежащего понимания оценки. Оценщики всегда должны способствовать повышению и сохранению общественного доверия к профессии «оценка стоимости имущества».

2.0. Сфера применения

- 2.1. Оценщики соблюдают настоящие стандарты по собственному выбору либо в силу требования, которое к ним предъявляет закон или нормативный акт, либо инструкции клиента или предполагаемых пользователей. Оценка, претендующая на то, чтобы считаться подготовленной по Международным стандартам оценки, обязывает оценщика следовать настоящему кодексу поведения.
- 2.2. Настоящий кодекс не имеет формальной силы закона и не предполагается, что он является чем-то отличным от дополнения к правилам, уставным нормам и положениям национальных обществ или организаций, осуществляющих контроль или мониторинг за деятельностью оценщиков.
- 2.3. Оценки, подготовленные по настоящим стандартам, будут приемлемой нормой для конечных пользователей только тогда, когда они подготовлены прошедшим профессиональное обучение членом признанной национальной оценочной ассоциации, которая сама обеспечивает соблюдение стандартов квалификации, компетенции, опыта, этики и раскрытия данных при оценке. В тех странах, где еще не существует инфраструктуры для обучения и регулирования профессиональной деятельности по специальности «оценка стоимости имущества», основная обязанность по выявлению пригодности оценщиков для выполнения той или иной задачи лежит на пользователях-клиентах.

3.0. Определения

- 3.1. *Допущения* — это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности:

- определение рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов;
- оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить.

- 3.2. *Ограничительные условия* — это ограничения, налагаемые на оценку.

Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- местным законодательством.

3.3. *Оценщик* — это лицо, которое обладает необходимой квалификацией, способностью и опытом для выполнения оценки. В некоторых государствах прежде чем выступать в качестве оценщика, требуется получить лицензию.

Оценщик должен быть лицом, имеющим хорошую репутацию, которое:

- получило подходящую степень в признанном центре обучения или равноценную академическую квалификацию;
- имеет подходящий опыт и компетенцию в оценивании различных категорий активов на рынке;
- знает, понимает и может правильно использовать те признанные методы и способы, которые необходимы для получения надежной оценки;
- является членом признанной национальной профессиональной оценочной ассоциации;
- следует всем требованиям настоящего кодекса поведения.

Если в каком-либо государстве нет подходящей академической квалификации, о которой говорилось выше, оценщик должен иметь достаточный уровень подготовки и опыта в оценке и быть:

- либо членом признанной национальной профессиональной оценочной ассоциации или иметь лицензию от государства,
- либо быть назначенным судом или органом, имеющим эквивалентный статус.

В некоторых государствах для того, чтобы практиковать в качестве оценщика, согласно закону нужно получить требуемую лицензию или пройти сертификацию независимой ассоциации.

3.4. *Внутренний оценщик* — это оценщик, который работает по найму в организации, являющейся собственником актива, или в бухгалтерской фирме, отвечающей за подготовку финансовых документов и/или отчетов этой организации. Внутренний оценщик обычно способен удовлетворять всем требованиям независимости и профессиональной объективности, содержащимся в кодексе поведения, однако в силу причин, связанных с публичным представлением и регулированием, не всегда может быть приемлемым для роли независимого оценщика в заданиях определенных типов.

3.5. *Внешний оценщик* — это оценщик, который вместе со своими компаньонами не имеет существенных отношений с клиентом, с агентами, действующими от имени клиента или же субъекта, выдавшего задание.

3.6. Поскольку все оценщики, принимающие на себя ответственность за выполнение заданий по Международным стандартам оценки, должны удовлетворять требованиям беспристрастности, профессиональной объективности и раскрытия данных, предусматриваемым настоящим кодексом поведения, — такие оценщики должны удовлетворять требованиям относительно независимости, которые могут быть применены ко многим заданиям. При нескольких клиентах и в некоторых государствах могут применяться дополнительные ограничения, налагаемые правилами или законом на толкование термина *независимый оценщик* при особых обстоятельствах. Целью настоящего кодекса не является определение различных степеней независимости помимо стандарта независимости, уже требуемого по настоящему кодексу.

4.0. Этика

Оценщики всегда должны поддерживать высокий стандарт правдивости и честности и вести свою деятельность таким образом, чтобы не причинить вред своим клиентам,

публике, своей профессии или своей соответствующей национальной профессиональной оценочной ассоциации.

4.1. *Честность*

- 4.1.1. Оценщик не должен действовать в манере, которая является вводящей в заблуждение или мошеннической.
- 4.1.2. Оценщик не должен сознательно разрабатывать и доводить до сведения других отчет, который содержит ложные, неточные или предвзятые заключения и анализ.
- 4.1.3. Оценщик не должен вносить свой вклад или участвовать в оказании оценочной услуги, которую другие разумные оценщики не посчитали оправданной.
- 4.1.4. Оценщик должен действовать легально и придерживаться законов и правил государства, в котором он практикует, или того государства, где принимается задание.
- 4.1.5. Оценщик не должен представлять, заявлять или сознательно давать ход ошибочному истолкованию профессиональных квалификаций, которыми он не обладает.
- 4.1.6. Оценщик не должен сознательно использовать ложные, вводящие или преувеличенные утверждения либо рекламу в стремлении обеспечить для себя возможность получения заданий.
- 4.1.7. Оценщик должен гарантировать, что любое лицо из его штата или из его подчиненных, оказывающее содействие в задании, привержено настоящему кодексу поведения.

4.2. *Конфликты интересов*

- 4.2.1. Оценщик не должен действовать за две или большее число сторон в одном и том же деле, кроме как с письменного согласия заинтересованных сторон.
- 4.2.2. Оценщик должен принять все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что не возникнет никаких конфликтов, связанных с исполнением долга, между интересами его клиентов и интересами других клиентов, самого оценщика, его фирмы, родственников, друзей или компаньонов. Потенциальный конфликт следует раскрыть в письменной форме до принятия инструкций. Любые такие конфликты, о которых оценщик узнает впоследствии, должны быть незамедлительно раскрыты. Если такие конфликты дойдут до сведения оценщика после завершения оценки, раскрытие должно быть осуществлено в разумные сроки.

4.3. *Конфиденциальность*

- 4.3.1. Оценщик всегда должен вести дела клиента с должной осмотрительностью и соблюдением конфиденциальности.
- 4.3.2. Оценщик не должен раскрывать важные фактические данные, полученные от клиента, либо результаты оценки, подготовленные для клиента, любым другим лицам, отличным от тех, которые специально уполномочены клиентом, за исключением случаев, когда этого требует закон, как и в ситуациях, когда оценщик должен соблюдать определенные квазисудебные нормы в рамках признанной национальной оценочной ассоциации, членом которой оценщик является.

4.4. *Беспристрастность*

- 4.4.1. Оценщик должен выполнять задание строжайше независимым образом, объективно, беспристрастно и без учета личных интересов.
- 4.4.2. Оценщик не должен принимать задание, которое включает представление заранее определенных мнений и заключений.
- 4.4.3. Вознаграждение, связанное с заданием, не должно зависеть от заранее определенного результата исхода какой-либо оценки или другого независимого объективного совета, содержащегося в отчете об оценке.
- 4.4.4. Следует раскрыть, зависит ли вознаграждение оценщика от какого-либо аспекта отчета.

- 4.4.5. Оценщик не должен полагаться на существенную информацию, представленную клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащего уточнения или подтверждения из независимого источника кроме тех случаев, когда сущность и степень такого доверия сообщается в отчете об оценке в качестве ограничивающего условия.
- 4.4.6. Оценщик не должен принимать задание составить отчет на принятых гипотетических условиях, которые вряд ли будут реализованы в какие-либо разумные сроки.
- 4.4.7. В отчете может быть сказано о гипотетических условиях, которые представляют собой разумную возможность, если это будет сопровождаться как некоторым обсуждением перспектив реализации гипотезы, так и рассмотрением стоимости, которая отражает истинно преобладающую ситуацию, — например, ситуацию, когда клиент желает знать, какова будет стоимость земли, пока не будет произведена ее детоксикация.
- 4.4.8. Оценщику не следует использовать или полагаться на неподкрепленные выводы, основанные на предубеждении любого рода, или излагать в отчете заключения, отражающие мнение о том, что такое предубеждение необходимо для сохранения или максимизации стоимости.
- 4.4.9. При проверке [экспертизе] отчета другого оценщика оценщик должен представить беспристрастное суждение и обосновать свои доводы в пользу согласия или несогласия с заключениями данного отчета.

5.0. Компетентность

Оценщик должен обладать знаниями, навыками и опытом для эффективного завершения задания в отношении приемлемого профессионального стандарта. Только те оценщики, которые способны удовлетворить определению оценщика, изложенному в разделе «Определения» (п. 3.3 выше), должны принимать на себя работу в связи с настоящими стандартами.

5.1. *Принятие инструкций*

- 5.1.1. До принятия задания или до заключения соглашения о выполнении какого-либо задания оценщик должен надлежащим образом идентифицировать проблему, которую предстоит решать, и быть уверенным, что он обладает опытом и знаниями, или же в случае, если задание получено из-за границы, быть способным объединиться с профессионалом, обладающим опытом и знаниями рыночных сил, языка и права для компетентного выполнения задания.

5.2. *Внешнее содействие*

- 5.2.1. Если приходится прибегать к услугам внешнего содействия, необходимым в качестве дополнения к собственным навыкам оценщика, то оценщик должен сначала установить, что те, кто оказывает внешнее содействие, обладают требуемыми навыками и этическими принципами.
- 5.2.2. В случаях, когда требуется внешнее содействие, следует получить согласие клиента. Личности, оказавшие содействие, и степень их участия должны быть раскрыты в отчете оценщика.

5.3. *Эффективность и добросовестность*

- 5.3.1. При выполнении инструкций клиента оценщик должен действовать быстро и эффективно, и постоянно информировать клиента о ходе своей работы.
- 5.3.2. Необходимо отказаться от выполнения инструкции в случае, когда обстоятельства не позволяют обеспечить достаточно добросовестное исследование, качество работы и завершение работ в разумные сроки.
- 5.3.3. До составления отчета об оценке от клиента должны быть получены в письменном виде и/или письменно подтверждены оценщиком инструкции, достаточно подробные, чтобы избежать неправильного толкования.

- 5.3.4. Оценщик должен навести справки и провести исследования добросовестно, чтобы гарантировать, что данные для анализа в оценке корректны и на них можно полагаться.
- 5.3.5. Оценщик должен подготовить рабочую папку для каждого задания, которая после завершения должна содержать точную копию, бумажную или электронную (подкрепленную надлежащим образом) всех письменных отчетов, корреспонденции и меморандумов, плюс адекватные письменные примечания, которые обосновывают мнения оценщика посредством справок, объективного сравнения, выводов и расчетов.
- 5.3.6. Рабочая папка для каждого задания должна сохраняться в течение по меньшей мере пяти лет после завершения этого задания.

6.0. Раскрытие данных

Важно, чтобы оценщики излагали свои анализ, мнения и заключения и сообщали о них пользователям своих услуг посредством содержательных отчетов, которые не вводят в заблуждение и раскрывают все, что можно было бы принять как влияющее на объективность.

- 6.1. Отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание рамок задания, цель и предполагаемое использование оценки, раскрывая любые допущения, гипотетические сценарии или ограничивающие условия, которые непосредственно затрагивают оценки и там, где это уместно, показывают их воздействие на стоимость.
- 6.2. Отчет об оценке должен давать достаточную информацию для описания выполненной работы, полученных выводов и условий, в которых они были сформированы.
- 6.3. Оценщик должен раскрыть любую прямую или косвенную корпоративную связь с имуществом или компанией, представляющими собой предмет любого задания, которая могла бы привести к потенциальному конфликту интересов.
- 6.4. Там, где оценщик действует в качестве внутреннего оценщика, в отчете об оценке должна быть раскрыта связь с организацией, контролирующей данный актив.
- 6.5. Там, где оценщик действует в качестве внешнего оценщика, но работал для клиента и в некоторой должности, такая связь должна быть раскрыта, чтобы третья сторона, которая должна полагаться на эту оценку, не считала объективность оценщика скомпрометированной.
- 6.6. Любые ограничения для того, чтобы квалифицировать услугу, которую оценщик может предложить, должны быть раскрыты с указанием того, обусловлено ли это ограничениями, наложенными извне, или специфическими для оценщика, либо заданием. Там, где имел место поиск внешнего содействия, оценщик должен раскрыть имена лиц, оказывающих содействие, степень доверия и сущность такого содействия.
- 6.7. Оценщик должен наложить ограничение на публикацию оценки или выводов из нее без согласия, так, чтобы оценщик мог сохранять меру контроля над формой и условиями, в которых его оценки раскрываются публично.
- 6.8. Оценщик должен раскрыть любые отступления от МСО.
 - 6.8.1. Стандарты разработаны для общих классов ситуаций и не могут быть пригодными для каждого возможного случая. Могут быть случаи, когда невозможно избежать отступлений от стандартов. Когда такие ситуации возникают, отступление вряд ли является нарушением этих стандартов при условии, что такое отступление разумно, не противоречит принципам этики и уровню компетентности. Обоснование такого отступления приводится в отчете об оценке.

7.0. Отчеты о стоимостях

Задания по оценке могут относиться к одному или большому числу объектов имущества. Стиль отчета об оценке должен быть приспособлен к сущности зада-

ния и потребностям клиента, и при этом отвечать определенным минимальным требованиям в отношении содержания.

- 7.1. В этом пункте изложено минимальное содержание любого отчета или сертификата. Должны быть включены следующие пункты (см. также п. 5.1 МСО 3 «Составление отчета об оценке»):
- наименование оценщика и дата отчета;
 - наименование клиента;
 - инструкции, дата расчета стоимости, цель и предполагаемое использование оценки;
 - база оценки, в том числе тип и толкование стоимости;
 - наименование, условия владения и местоположение (местоположения) интереса (интересов), подлежащего (подлежащих) оценке;
 - дата и мера обследований объекта оценки;
 - объем и пределы работы, использованной для получения оценки;
 - любые допущения и ограничивающие условия, любые необычные или экстраординарные допущения;
 - заявление о соблюдении требования, что оценка была выполнена в соответствии с настоящими стандартами и любыми требуемыми раскрытиями;
 - профессиональная квалификация и подпись оценщика;
 - специфическое подтверждение оценщика установленной формы, требуемое в некоторых государствах.
- 7.2. Когда отчет касается единственного или комплексного объекта имущества, будет целесообразным привести в отчете побольше подробных данных, на которых основывается оценка, а также рассуждений, лежащих в основе выводов. Там, где отчет составляется для портфелей объектов имущества для использования в аудите, уровень детальности данных, требуемых для каждого из объектов в составе портфеля, может быть ниже.
- 7.3. Настоящий раздел следует воспринимать не как представляющий справочные данные, исследования и анализ, необходимые для проведения надлежащей оценки, а как содержащий минимальный объем сведений, которые должны быть представлены в отчете об оценке.

Европейская Группа Ассоциаций Оценщиков ЕГАО издает правила Корпоративного Управления для оценщиков имущества в Европе

28 октября 2004 г.

В течение 2004 г. Генеральная Ассамблея ЕГАО, все 40 Ассоциаций-членов, договорились о новых правилах Корпоративного Управления для их применения оценщиками имущества по всей Европе.

Этим решением европейские оценщики имущества отвечают на требование прозрачности, честности и независимости оценщиков, принимающих на себя обязательства оценки имущества. В последние годы, корпоративное управление и сами обязательства по этим правилам становятся в Европе все более важными. Европейские оценщики имущества теперь решили следовать по этому маршруту и установить европейские стандарты для профессии. Новые правила составляют другую важную часть усилий ЕГАО - продвинуть лучшие стандарты квалификации для оценщиков и передовой практики в образовательные требования повсюду в Европе.

Раймонд Тротц, председатель ЕГАО, сказал: "разрабатывая проект этих новых правил Корпоративного Управления на простом и ясном языке, ЕГАО успешно установила минимальные европейские стандарты и сделала оценку имущества более прозрачной. Правила касаются всех важных проблем деловых отношений с клиентами, таких как конфиденциальность взаимоотношений с клиентами, рассмотрение конфликта интересов или квалификации оценщиков. Новый набор правил ставит отношения между оценщиками и их клиентами на четкую основу; они становятся легко понятными каждому клиенту". Относительно правил Корпоративного Управления можно получать консультации и/или материалы с веб-сайта ЕГАО www.tegova.org.

Европейская Группа Ассоциаций Оценщиков - международная Ассоциация, действующая в рамках бельгийского законодательства. Она включает 40 профессиональных ассоциаций, представляющих оценщиков от 27 европейских стран с общей численностью более чем 500.000 членов.

Контакты: Секретариат ЕГАО (TEGoVA), e-mail: tegova@skynet.be Tel. 0032-2-511.68.08

Корпоративное управление и этические нормы для оценщиков имущества

1. Независимость / ответственность / честность

Оценщики во все времена будут осуществлять свою деятельность независимо, беспристрастно и в соответствии с этическими нормами. Они будут нести ответственность за свои оценки.

2. Ноу-хау / применение признанных методов

Оценщики могут принимать только те задания, которые соответствуют уровню их методического ноу-хау и опыта. Они будут выполнять задания, применяя ноу-хау, осмотрительность и требуемые методические навыки, соблюдая существующие законы, правила, указания и регламенты. Оценщики имущества должны применять самые последние признанные методы и процедуры, и соблюдать стандарты оценки.

3. Квалификация и постоянное профессиональное развитие.

От оценщиков требуется сохранение академической квалификации, по крайней мере, эквивалентной Минимальным образовательным требованиям ЕГАО. Оценщики примут на себя ответственность за постоянное профессиональное развитие, как это необходимо или как требуется их Ассоциацией, чтобы находиться в курсе изменений в законодательстве, стандартах оценки, рынка недвижимости и методологии.

4. Свобода действий

Все файлы, информация и документы, которые стали доступными для оценщиков в связи с выполнением их заданий, должны использоваться в условиях строгой конфиденциальности с учетом положений о засекречивании данных. Кроме того, оценщики должны соблюдать любые существующие положения об инсайдерах (например, о конфиденциальности в банковской сфере).

5. Надежность источников

В качестве информации для оценок можно использовать только надежные источники. Оценщики имущества должны учитывать авторские права третьих сторон. Они будут использовать в оценке основную информацию, поставляемую из внешних источников, только указывая ее происхождение.

6. Столкновения интересов / недопущения действий в интересах двух или большего числа клиентов

Если в ходе выполнения задания по оценке возникает столкновение интересов, следует уведомить об этом клиента, приведя все факты, имеющие к этому отношение. Оценщик может продолжать выполнение таких заданий только с согласия клиента. Оценщики не могут действовать в интересах двух или большего числа клиентов по одному и тому же делу иначе, как с открыто выраженного согласия всех заинтересованных сторон.

7. Эффективность и усердие

Оценщики должны действовать эффективно и проводить усердные изыскания, чтобы соответствовать наилучшим стандартам качества в своем анализе и удовлетворять потребностям клиента.

8. Прозрачность вознаграждений

Вознаграждения должны быть прозрачными и отвечать типу и пределам выполняемого задания. Они должны быть согласованы с клиентом до принятия задания. Должны учитываться любые существующие положения, касающиеся вознаграждений.

9. Представительность в отношении маркетинга / конкуренции

Оценщики имущества будут вести себя представительно в своей маркетинговой деятельности, и будут преподносить свои квалификационные свойства только в связи со своими навыками и опытом.

10. Справедливость

Оценщики будут вести себя справедливо, должным образом уважая интересы других представителей данной профессии. Оценщики будут посвящать надлежащее количество своего времени для обеспечения образования и подготовки новых специалистов в данной профессии.

Приложение 4 (ЕСО 2003). Корпоративное управление и Европейский кодекс этичной практики

Часть I. Корпоративное управление и Часть II. Европейский кодекс этичной практики

Приложение 4 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: во-первых, роль Корпоративного управления; его место в Европейском Союзе и в международном масштабе; его значение для оценщика и связь с Международными стандартами оценки, а, во-вторых, Европейский Кодекс этики: Роль оценщика и его взаимоотношения с Клиентами; Профессиональная компетентность; Взаимоотношения с коллегами-оценщиками; Взаимоотношения между Ассоциациями – членами ЕГАО.

Часть I. Корпоративное управление

01. Контекст.

Проблемы корпоративного управления стали все более значительными вслед за крахом “Энрон”, “Уорлдком”, “Маркони” и других. Компании, включаемые в котировочный список США, теперь подчиняются строгим правилам сертификации счетов компаний. По закону Сарбэйнса-Оксли, исполнительные лица могут быть приговорены к тюремному заключению, если счета их компании окажутся мошенническими. Хотя события в США высветили проблемы, которыми следует заниматься в рамках корпоративного управления, возрастает интерес в Европейском Союзе и его Государствах-участниках к роли, которую корпоративное управление играет в бизнесе и, особенно, на рынках капитала.

02. Принятие общей европейской валюты, свободный переток капитала через границы ЕС, глобализация, приватизация государственных предприятий, рост и распространение акционерной собственности и растущая консолидация и, как результат, деятельность по слияниям среди крупных европейских корпораций - все это создает необходимость устойчивой системы корпоративного управления. Разработчикам политики нужно знать, какие барьеры, с точки зрения корпоративного управления, будут существовать для развития единого рынка капитала ЕС к 2005 году. Тем, кто вкладывает собственные средства или предоставляет их в долг, т.е. частным инвесторам, работникам и другим, делающим ставки, включая корпоративных и государственных партнеров, нужно знать и то, что в настоящее время является общим, и то, что различно в национальной практике корпоративного управления.

03. В более широком контексте оптимизации экономической эффективности и поощрения инвестиций в отношении европейских стран, находящихся в стадии перехода к рынку, ОЭСР изложила структуру корпоративного управления, поддержанную Всемирным Банком, Международной организацией, объединяющей комиссии по ценным бумагам (МО-ОКЦБ), - структуру, которая уже находится в стадии принятия в ряде стран. Принципы корпоративного управления ОЭСР гласят: «Если страны должны пожинать все блага с глобального рынка капитала и если они должны привлекать долгосрочный «терпеливый» капитал, соглашения о корпоративном управлении должны быть заслуживающими доверия и хорошо понятными за рубежом. Даже если корпорации не полагаются в первую очередь на иностранные источники капитала, приверженность передовому опыту корпоративного управления поможет повысить доверие инвесторов, а также может снизить затраты на привлечение капитала и, в конечном счете, стимулировать образование более стабильных источников капитала».

04. Достижение экономии от масштабов, организация рискованных предприятий, занятие проектами, предусматривающими более отдаленную отдачу и использование новаторских методов работы и организационных структур – все это требует институциональной определенности и доверия, которое может обеспечить хорошее корпоративное управление. По меньшей мере, для экономического роста играет значительную роль корпоративное управление в поощрении эффективной канализации сбережений в продуктивные инвестиции – особенно, инвестиции в быстро растущие фирмы и отрасли, которые зависят от внешних средств.

05. Оценщик

На макроэкономическом уровне стандарты оценки, основанные на принципах прозрачности и подотчетности, являются существенной частью структуры корпоративного управления и целостности рынков капитала. На микроэкономическом уровне оценщикам нужно знать среди прочего, как корпоративное управление может затронуть их фидуциарные и аудиторские обязанности перед организациями клиентов, а также другими держателями акций и как это может быть связано с корректировкой существующих протоколов оценки.

06. Доклад Европейской Комиссии

В 2002 году Европейская Комиссия опубликовала доклад, составленный для нее Партнерством с ограниченной ответственностью «Вайль, Готчал и Мангес», под названием *«Сравнительное изучение кодексов корпоративного управления, релевантных по отношению к Европейскому Союзу и его государствам-участникам»*, цель которого – способствовать пониманию общностей и различий в практике корпоративного управления между Государствами-участниками ЕС путем анализа корпоративного управления и, в ограниченной мере, релевантных элементов, лежащих в основе юридической структуры.

07. В исследовании выявляются и сравниваются существующие кодексы корпоративного управления в пятнадцати странах-членах ЕС и другие кодексы корпоративного управления, которые могут влиять на деятельность компаний в пределах Европейского Союза. В нем определяется «Кодекс корпоративного управления» как необязательный набор принципов, стандартов или образцов наилучшей практики, выпускаемый коллективным органом и касающийся внутреннего управления в корпорациях.

08. Хотя корпоративное управление можно определить многими способами, оно обычно включает механизмы, посредством которых осуществляются руководство и контроль над коммерческим предприятием, организованным в корпоративной форме с ограниченной ответственностью. Это обычно касается механизмов, которые делают корпоративных менеджеров подотчетными за поведение и результаты деятельности корпорации. Корпоративное управление отлично от управления бизнесом и корпоративной ответственности, хотя они и связаны.

09. В докладе указывается, что некоторые кодексы ратуют за раскрытие котируемыми компаниями той степени, в которой они соблюдают рекомендации кодекса, вместе с объяснением любых областей, где они не соблюдаются. На протяжении всего текста такое раскрытие в сравнении с кодексом – называется раскрытием на основе «соблюдения или объяснения». Хотя в некоторых случаях предписывается в обязательном порядке раскрытие в сравнении с кодексом, все кодексы являются добровольными, поскольку отдельные положения кодексов выполнять не обязательно. Тем не менее, требования «соблюдения или объяснения» при раскрытии оказывают, по меньшей мере, некоторое принудительное давление: тенденцией для некоторых компаний может быть «соблюдение», а не объяснение. Хотя кодексы корпоративного управления, выдвинутые членами инвестиционного сообщества ЕС, носят полностью добровольный характер, но, учитывая значительную

экономическую власть инвестиционного сообщества на конкурентных рынках капитала и власть голосов инвесторов при голосовании акциями, такие кодексы могут оказывать значительное влияние на практику корпоративного управления.

10. Практически во всех государствах-участниках ЕС наблюдается очевидная заинтересованность в четко сформулированных общепризнанных принципах и наилучшей практике корпоративного управления. Растущая заинтересованность в кодексах корпоративного управления среди государств-участников ЕС отражает понимание, что инвесторы-акционеры, иностранные или отечественные, рассматривают качество корпоративного управления наряду с финансовыми результатами и другими факторами при решении вопроса об инвестировании средств в компанию.

11. Наибольшие различия в практике корпоративного управления среди государств-участников являются результатом различий в законодательстве, а не тех различий в рекомендациях, которые обусловлены типами кодексов, анализируемых в докладе. В последние годы во всем Европейском Союзе достигнута значительная степень стандартизации законодательства о компаниях, однако существенная разница все еще остается. И все же, несмотря на юридические различия между государствами-участниками, тенденции к конвергенции в практике корпоративного управления в странах-участниках ЕС представляются более многочисленными и более мощными, чем любые тенденции к дифференциации. В этой связи кодексы, вместе с давлением рынка, служат сближающей силой, концентрируя внимание и обсуждение на проблемах управления, четко формулируя рекомендации относительно передового опыта и поощряя компании к их принятию.

12. Среди государств-участников ЕС требования раскрытия все еще различаются, и вариации в информации, доступной инвесторам, создают препятствия на пути к созданию единого европейского рынка акций к 2005 году. Тем не менее в государствах-участниках ЕС объем раскрываемой информации относительно практике корпоративного управления возрастает и существует тенденция к сближению в отношении типа раскрываемой информации. Отчасти это обусловлено попытками стимулировать введение лучшей системы регулирования рынков ценных бумаг, процедур управления рисками и широким использованием Международных стандартов финансовой отчетности.

13. В целом доклад заключает, что наиболее важные различия в практике корпоративного управления среди компаний, зарегистрированных как корпорации в государствах-участниках, обусловлены различиями в законодательстве о компаниях и в положениях о ценных бумагах, а не различиях в рекомендациях кодексов. По большей части рекомендации кодексов отличаются своим сходством и служат сближающей силой. Большинство европейских компаний продолжают рассматривать свой внутренний рынок капитала как свой основной источник для акционерного капитала. Решения корпораций относительно того, какие рынки капитала доступны, кажется, находятся под влиянием соображений относительно ликвидности и связаны с законодательством о компаниях в большей мере, чем определяются кодексами корпоративного управления. Движение кодексов является позитивным развитием, как для компаний, так и для инвесторов, учитывая их акцент на раскрытие, улучшенную практику правлений и защиту акционеров. Кодексы оказываются благотворными в ряде отношений:

- Кодексы стимулируют обсуждение проблем корпоративного управления;
- Кодексы побуждают компании к принятию широко признанных стандартов корпоративного управления;
- Кодексы помогают разъяснять инвесторам как законодательные требования, относящиеся к управлению, так и общую практику корпоративного управления;

- Кодексы можно использовать в качестве исходной базы для надзорных и управленческих органов; и
- Кодексы могут помочь в подготовке основы для изменения в положениях, касающихся ценных бумаг, и в законодательстве о компаниях там, где такие изменения считаются необходимыми.

14. В Плане действий в октябре 2002 г. правительства стран Европейского Союза договорились о составлении плана по реформированию национальных правил корпоративного управления, сделав акцент на следующих вопросах:

- (а) Роль неисполнительных директоров и надзорных советов
- (б) Независимость комитетов по аудиту
- (в) Проверка и сальдо заработной платы исполнительных лиц

15. Роль Оценщика в том, каким образом корпоративное управление соотносится с функцией оценщика, имеет широкую основу. Помимо того, каким образом корпоративное управление может влиять на фидуциарные обязанности оценщика перед организациями клиентов и другими держателями акций, оно также молчаливо включает основные сферы интересов всех организаций по оказанию профессиональных услуг. Независимая роль оценщика в отношении стоимостных оценок для финансовых отчетов требует от оценщика дисциплины при применении инструкций, которые связаны, например, с необходимостью принятия допущений, нуждающихся в независимом критическом обзоре. Независимость оценщика, на которую ссылаются в стандартах оценки и в Кодексе этичной практики, в этом контексте является жизненно важной. Устойчивые и концентрированные стандарты оценки, воплощающие правила этичного поведения, коммерческой честности, кодексы практической деятельности, а также согласованные с кодексами корпоративного управления, являются существенной частью правовых и регулятивных рамок и целостности рынков капитала. Важность этого подчеркивается неоднократным повторением в *Принципах корпоративного управления в странах ОЭСР* и в документе Группы консультантов по недвижимости при Экономической Комиссии ООН для стран Центральной Европы (UNECE Real Estate Advisory Group) «*Земля для программы развития*» – именно относительно важности корпоративного управления при обеспечении базы для безопасной экономической среды как предпосылки внутренних инвестиций, более низких и стабильных источников капитала, и повышенного экономического роста. На первой стадии инвестиционного процесса эффективная защита имущества и безопасный метод регистрации собственности, а также достоверная оценка стоимости имущества являются основными положениями корпоративного управления, которые будут влиять на способность компании мобилизовать капитал. Ломающая сложившиеся представления публикация книги Эрнандо де Сото «Тайна капитала» способствовала переносу внимания на то, как экономический рост стимулируется способностью использовать недвижимость в качестве дополнительного обеспечения для возврата инвестиций, что облегчается с принятием тщательно обоснованных стандартов оценки - как части введения кодекса корпоративного управления.

Полный текст публикации Европейской Комиссии можно найти по адресу: http://europa.eu.int/comm/internal_market/en/company/company/news/index.htm

Часть II. Кодекс этичной практики

16. Этические кодексы тесно связаны с принципами корпоративного управления и являются существенным элементом, который формирует и подкрепляет профессиональные стандарты. В соответствии с уставом акционерного общества и целями ЕГАО, Группа предписывает этот Кодекс в качестве фундаментального критерия, под которым, как ожидается, подпишутся все члены ЕГАО, оценщики и их соответствующие профессиональ-

ные организации. В этом Кодексе излагаются принципы наилучшей практики, которые определяют правила, подзаконные акты, положения, кодексы поведения и этики и надлежащей практики различных национальных организаций, которые осуществляют контроль или мониторинг за деятельностью оценщиков, действующих в каждом из государств-участников ЕГАО.

17. Будучи основанной на этом мандате и на допущении о доверии, профессия оценщика во все времена безоговорочно воплощает принципы профессиональной сознательности, честности, лояльности, компетентности, осмотрительности и уважения к коллегам-оценщикам.

18. Принимать на себя такую работу должны только те практикующие специалисты, которые в состоянии соответствовать определению понятия «Квалифицированный Оценщик», изложенному в Европейских стандартах оценки.

19. Оценщики будут способствовать внедрению Стандартов оценки, публикуемых ЕГАО, и присущих им принципов согласованности, прозрачности и будут прилагать свои максимальные усилия честности в пределах юридических рамок для обеспечения их принятия и/или включения в национальные стандарты и гарантий, что все оценки будут согласованы с Европейскими стандартами оценки. Им также нужно гарантировать, что имело место соблюдение национального законодательства, кодексов и положений. Цель этого – обеспечение профессиональных стандартов для блага клиентов, держателей акций и других пользователей оценок.

20. Оценщики всегда будут вести себя, и осуществлять свой бизнес с уважением, достоинством, справедливо, честно и независимо для большего блага широкой публики, своих клиентов и своей профессии. Они будут улаживать свои дела с клиентами и коллегами по профессии так, чтобы способствовать утверждению самых высоких стандартов этики и взаимного гудвилла.

Роль оценщика и его взаимоотношения с клиентами

21. Во все времена первый долг оценщиков – представлять законные и этичные интересы своих клиентов, максимально прилагая свои способности, согласованно со своим фидуциарным долгом перед клиентами, держателями акций и третьими сторонами.

22. Долгом каждого оценщика, когда он действует для клиента или когда намечает действия для будущего клиента, интересы которых находятся в конфликте или могут находиться в конфликте с его финансовыми интересами или с интересами любого из компаньонов по бизнесу, родственников или друзей, является немедленное раскрытие релевантных фактов - клиенту или будущему клиенту и компаньонам по бизнесу, семье или друзьям, и там, где такое раскрытие делается в устной форме, подтвердить то же самое в письменной форме при первой же возможности и рекомендовать клиенту, чтобы он получил профессиональную консультацию, прежде чем оценщик получит указание действовать или продолжить свои действия.

23. Оценщики лишь тогда могут принять задания или контракты по оценке, частично или полностью, или приобретать имущество близкого родственника или какой-либо организации, в которой они имеют акции, или когда управление имуществом доверено ему, если:

- они уведомили клиента о потенциальном конфликте;
- они получили конкретное письменное согласие действовать по инструкции;
- они указали на этот факт в отчете об оценке;
- регулярные независимые оценки также проводятся.

24. Оценщикам не разрешается принимать любое задание по оценке в связи с имуществом, в котором они планируют приобрести интерес.

25. Оценщик должен как можно скорее после получения инструкций подтвердить клиенту условия найма в письменной форме, включая, как минимум, согласованные условия оплаты/шкалу оплаты и расходы и порядок, в соответствии с которыми работы будут оплачиваться клиентом.

26. Оценщик должен при установлении платы за профессиональную работу гарантировать, что установленная сумма – такова, что при всех обстоятельствах она справедлива и соответствует положению и репутации Профессии.

27. Оценщики должны гарантировать, что условия задания между сторонами, касающиеся Инструкции по оценке, содержат недвусмысленную, полную и детальную информацию, так что обе стороны соглашения полностью осведомлены о последствиях.

28. Оценщики не будут заниматься или иметь связи с любым занятием или бизнесом или продолжать свою практику под именем или в стиле, или в манере, которые содержат риск нанесения ущерба их профессиональному статусу или репутации ЕГАО или Профессии оценки.

29. Оценщик не должен использовать любую конфиденциальную или иную информацию, полученную от клиента или любого другого практикующего специалиста, или лица, являющегося работником, покинувшим службу, касающуюся любого имущества или предстоящей связанной с этим транзакции, во вред такому клиенту, держателю акций, другому практикующему специалисту или бывшему работнику.

Профессиональная компетентность

30. Оценщики должны во все времена оставаться сведущими относительно текущих рыночных условий и законодательства и всей существенной информации или возникающих тенденций, которые, вероятно, могут повлиять на их заключение о стоимости.

31. Оценщикам не разрешается принимать какое-либо задание, выходящее за рамки их компетентности, а если это необходимо, то им понадобится - с согласия клиента - прибегнуть к помощи специалиста, пределы вмешательства которого будут ясно определены. Оценщики с самого начала будут признавать эту помощь, полученную от других специалистов, и в нормальных обстоятельствах уведомят своего клиента и другие заинтересованные стороны о совместной вовлеченности.

32. Оценщики должны тщательно исследовать все существенные факты, которые связаны с каждым проектом оценки, для которого они принимают инструкции, для того чтобы выполнить свою обязанность по представлению наилучшей консультации. Каждый оценщик, пока он остается на практической работе, каждый год должен проходить Постоянное профессиональное развитие (ППР) и там, где это необходимо, проходить Программу сертификации ЕГАО. ППР – это систематическое поддержание, улучшение и расширение знаний и квалификации и развитие личных качеств, необходимых для выполнения профессиональных или технических обязанностей на протяжении всей трудовой деятельности практикующего специалиста.

Взаимоотношение с коллегами оценщиками

33. Оценщикам не разрешается, кроме как в обстоятельствах, описываемых ниже, брать на себя инициативу подвергать необоснованной критике профессиональную практику других

оценщиков. Тем не менее, в порядке соблюдения этих высоких стандартов могут быть особые обстоятельства, в которых фидуциарные обязанности оценщика перед клиентами, держателями акций, профессионалами и другими третьими сторонами диктуют необходимость отвергать это правило и требуют, чтобы он открыто или в частном порядке высказывал замечания относительно профессиональной работы, выполняемой другими оценщиками.

34. Оценщики, если их мнение запрашивается как дополнительное в отношении случая, которым занимается их коллега, должны представлять такое мнение, придерживаясь честной позиции и принимая во внимание профессиональное положение коллеги. Это положение получило свое дальнейшее развитие в Приложении 3 (см. ССО РОО 3-11-2005)

35. Оценщики должны стремиться способствовать укреплению репутации профессии, содействуя, где это возможно, развитию разных образовательных учреждений, которые обеспечивают профессиональное обучение и поддерживают профессиональные организации/общества посредством своего участия, публиковать специальные обзоры и журналы. Результатом таких усилий будет гарантия того, Стандарты оценки ЕГАО будут находить полное понимание и поддержку среди представителей профессии, и можно предвидеть гарантию того, что клиенты и другие держатели акций, равно как и широкая публика, через понимание обретут доверие к выполняемой работе.

36. Оценщикам следует воздерживаться от любой практики, которая могла бы наносить ущерб репутации профессии (и от любого поведения - кроме такого, которое отвергается при выполнении других фидуциарных обязанностей) и которая, вероятно, будет вредной для других оценщиков. Они должны, в пределах конфиденциальности, сотрудничать с другими оценщиками при оказании содействия и разделении информации, для того чтобы вносить вклад в идущее в настоящее время повышение качества работы и стандартов профессии в целях улучшения предоставляемой услуги.

Взаимоотношения между ассоциациями – членами ЕГАО

37. Профессиональные организации национальных членов должны строить свои отношения на принципах профессиональной вежливости, взаимной помощи и сотрудничества, для того чтобы развивать и отстаивать Стандарты ЕГАО в своих национальных кодексах.

38. Если ассоциации членов ЕГАО ведут деятельность по обучению/созданию школ, процедурам сертификации, маркетингу или консалтингу в странах, профессиональные организации которых являются членами ЕГАО, ассоциации-члены, ведущие такую деятельность, должны уведомить национальную ассоциацию, по крайней мере, заранее - за 30 дней. Рекомендуются на ранней стадии венчура входить в предварительную связь и рассматривать вопрос о совместных кооперативных венчурах. Аналогично, когда ассоциация-член ЕГАО намеревается учредить отделение своей организации в стране другой ассоциации-участника, последнюю следует также информировать о таких видах деятельности.

Приложение 6 (ЕСО 2003). Европейский Кодекс практики измерения

Это приложение не определяет того, как различные типы зданий должны быть измерены, поскольку это будет зависеть от локального рынка. Цель данного Приложения определить, как специфические измерения (например, общая внутренняя площадь) должны быть выполнены для обычных типов зданий и соответствующих оценок.

01. Общая внешняя площадь

Применение:

- расчет строительных затрат;
- процент застройки участка;
- землеустройство;
- зонирование.

Измерение здания, с учетом каждого этажа:

- (a) Каждый этаж должен быть измерен на всех уровнях, чтобы включить внешние и проекции стен;
- (b) измерение должно включать в себя области, занятые внутренними стенами, разделительными перегородками, колоннами, лестничными клетками, лифтами, эскалаторами, туалетами, воздуховодами (или иными вертикальными шахтами);
- (c) комнаты с лифтовым оборудованием, помещения с оборудованием центрального отопления или кондиционирования, помещения для хранения топлива, трансформаторные комнаты и электрощитовые;
- (d) открытые участки, наклонные плоскости, пристроенные автостоянки, кладовки, комнаты для хранения архивов.

02. Общая внутренняя площадь

Применение:

- оценка затрат на строительство;
- промышленные здания, магазины и складские помещения;
- практика оценки.

При измерении здания необходимо учитывать площадь каждого этажа:

- (a) Каждый этаж должен быть измерен на всех уровнях между внутренними поверхностями внешних стен или по линии стекла, если не менее 50-ти процентов стен здания стеклянные;
- (b) измерения должны проводиться на высоте 1.5 метра над уровнем пола.

03. Эффективная (действительная) площадь пола или арендуемая площадь

Применение:

- при проведении оценки и риэлторских операциях;
- распределение платы за различные услуги.

Измеряется используемая площадь внутри здания с учетом всех этажей:

- (a) каждый этаж должен быть измерен на всех уровнях между внутренними поверхностями внешних стен здания или по линии остекления в том случае, если, по крайней мере, 50 % внешних стен стеклянные;
- (b) измерения должны проводиться на высоте 1.5 метра от пола;
- (c) Следующие области каждого этажа должны быть исключены из расчетов:
 - Внутренние структурные стенки и вертикальные вентиляционные шахты, шахты с отопительными трубами и электрическими проводами и несущие колонны (но только если их площадь более одного квадратного метра на элемент);

- Лестницы и лифтовые шахты;
- помещения электрооборудования лифтов, комнаты с различными резервуарами, трансформаторные комнаты, трансформаторные высокого и низкого напряжения; электрощитовые;
- площади, занятые оборудованием постоянного кондиционирования, нагревания или охлаждения воздуха, а также площади, занятые иным оборудованием, которое не позволяет их использовать независимо от цели установки такого оборудования. (Это не относится к оборудованию установленному по заказу арендатора или используемому в здании для специальных целей, например, компьютерному, обработке данных или иных производственных целей).

При вычислении эффективной площади офисных зданий из площади каждого этажа должны быть исключены следующие площади:

- (a) площади здания, предназначенные для обеспечения его функционирования, а не для исключительного использования арендаторов;
- (b) площади, предназначенные для общего использования, а не для исключительного использования арендаторов. (Примечание: такие дополнительные общие площади, которые могут возникать при подразделении целых этажей для размещения более чем одного арендатора должны включаться в вычисления);
- (c) такие части здания, как вестибюли, внутренние дворики и балконы в том случае, когда они используются совместно с другими владельцами. В некоторых государствах эти части здания могут учитываться в эффективной площади с определенными поправочными коэффициентами.

ССО РОО 1-05-2005. Типы имущества

Типы имущества Международных стандартов оценки

1.0. Введение

Недвижимое имущество представляет значительную долю мирового богатства, и его оценка имеет основное значение для жизнеспособности глобальных рынков имущества и финансовых рынков. Недвижимое имущество следует отличать от других категорий имущества, а именно бизнесов и финансовых интересов. Без дополнительного уточнения или идентификации слово *имущество* может относиться к любой из этих категорий. Поскольку оценщики часто сталкиваются с заданиями, связанными с типами имущества, отличными от недвижимого, или с имуществом, стоимость которого включает несколько категорий имущества, существенное значение имеет понимание каждого типа имущества и его отличительных характеристик. Хотя давно признано обычное разделение имущества на четыре обособленные категории, в последние десятилетия появилось множество новых объектов и инструментов. Принятый критерий позволил легко определить места новых классов имущества, и знание типов специализированного имущества и интересов в нем становится все более существенным для оценочной практики [оценочной деятельности]. Международный комитет по стандартам оценки признает следующие четыре типа имущества: недвижимое имущество, движимое имущество, бизнес и финансовые интересы.

2.0. Недвижимое имущество

2.1. Недвижимое имущество представляет собой интерес в недвижимости. Этот интерес обычно оформляется в виде официального документа, такого как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. В противоположность этому, недвижимость охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

2.1.1. Иногда для того, чтобы отличить недвижимое имущество или недвижимость от предметов движимого имущества, используют термин «реальное движимое имущество» [«риэлти»], которое в некоторых странах юридически обозначается как «движимость».

2.2. Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют *пучком прав*. В него могут входить право пользования, занятия, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пучка и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

2.2.1. Права или интересы в недвижимом имуществе вытекают из *вещно-правовых интересов*. Вещно-правовые интересы определяются законами государства, в котором они существуют, и обычно подчиняются внешним ограничениям, устанавливаемым государством, — например, они подлежат обложению налогами (в определенных государством размерах), принудительному отчуждению (право государства на принудительное отчуждение / принудительную покупку / конфискацию); регулированию (охрана правопорядка / планирование / зонирование) или обращению в собственность государства в случаях отсутствия завещания (выморочное имущество / бесхозное имущество).

2.2.2. Абсолютная собственность, подлежащая только ограничениям, налагаемым государством, известна как *безусловное право собственности*, или *фригольд*.

- 2.2.3. *Договоры аренды* — это оформленные контрактом отношения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес в собственности, известный в некоторых странах как интерес в имуществе, сданном в аренду собственником с передачей арендатору права пользования и занятия. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известен в некоторых странах как *право владения на условиях аренды* [лизгольд] и представляет собой право пользования и занятия на определенный период при определенных условиях.
- 2.2.3.1. *Сублизгольды* создаются, когда съемщик или арендатор в исходной аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес, которым обладает этот съемщик или арендатор, т.е. право пользования и занятия имущества.
- 2.2.3.2. Оценщик анализирует, могут ли какие-либо условия договора аренды влиять на стоимость имущества.
- 2.2.4. Помимо ограничений, налагаемых государством, на права, присущие собственности на недвижимое имущество, могут быть наложены другие правомерные ограничения.
- 2.2.4.1. *Ограничения действий* или *ограничительные условия*, которые касаются земли, могут повлиять на пользование, распространение и передачу прав собственности.
- 2.2.4.2. *Сервитуты* — это невладелческие (нематериальные [*incorporeal*]) интересы в передаче права пользования земельным имуществом, но не собственности на часть этого имущества. *Права прохода* — это права или привилегии, приобретаемые благодаря традиции или контракту, проходить по части или полосе земельного имущества, принадлежащего другому.
- 2.2.5. С недвижимым имуществом могут быть связаны другие важные права собственности и финансовые интересы.
- 2.2.5.1. *Частичные или фрагментарные интересы* в недвижимом имуществе создаются путем юридического разделения интереса в собственности. Например, недвижимое имущество принадлежит не только единоличным собственникам. Оно также может принадлежать корпорациям (акционерам), партнерствам или находиться в совместном нераздельном владении с правами совладельцев на части имущества или без таковых.
- 2.2.5.2. Интерес другого типа в правах на недвижимое имущество создают трасты. Интерес бенефициара по трасту известен как *интерес, основанный на справедливости* [*equitable*], или *справедливый интерес*, в противоположность признанному правом интересу доверительного собственника (доверительных собственников). Говорят, что бенефициар обладает справедливым титулом, в то время как доверительный(ые) собственник(и) — правовым титулом, основанном на общем праве.
- 2.2.5.3. Интересы, создаваемые ипотечными залогами, когда имущество используется в качестве обеспечения финансирования либо на имущество обращается взыскание. «Долевой интерес» [*equity*] собственника в таком имуществе считается отдельным финансовым интересом.
- 2.3. В терминологии бухгалтерского учета недвижимость обычно относится к категории внеоборотных или долгосрочных активов. Иногда недвижимое имущество может рассматриваться как текущий актив (например, когда земельные участки или недвижимость с улучшениями держат в качестве товарных запасов для продажи).
- 2.3.1. Этот актив представляет собой интерес, которым обладают по отношению к недвижимости, т.е. актив представляет собой недвижимое имущество.
- 2.3.2. Оценивается именно собственность на актив, а не на недвижимость как на физический объект.

- 2.3.3. Там, где собственность на актив покупается и продается на рынке, участники рынка «приписывают» собственности на отдельные интересы в недвижимости конкретные стоимости. Эти стоимости, «приписываемые» участниками рынка, формируют объективную основу для расчета *рыночной стоимости* недвижимого имущества.
- 2.4. Оценка стоимости недвижимого имущества проводится по множеству причин, которые включают следующие категории: финансовая отчетность, сделки, связанные с передачей прав собственности, обеспечение имуществом ссуд и залладных, судебные разбирательства, налогообложение и консультирование по принятию инвестиционных решений. За исключением последней категории¹³, *рыночная стоимость* является базой стоимости для всех следующих групп:
- 2.4.1. оценки внеоборотных активов, проводимые для финансовых отчетов и таких счетов с целью отразить эффект изменения цен или текущих стоимостей;
- 2.4.2. оценки с целью оказания содействия потенциальному покупателю в подготовке предложения, потенциальному продавцу в установлении приемлемой запрашиваемой цены или оказания помощи обеим сторонам в определении цены продажи для предполагаемой сделки; оценки для установления базы реорганизации или слияния собственности на многочисленные объекты;
- 2.4.3. оценки, требуемые для расчета стоимости имущества, предлагаемого в качестве обеспечения по берущейся ипотечной ссуде или для установления базы для страхования или гарантии ссуды под имущество;
- 2.4.4. оценки, проводимые при принудительном приобретении (принудительном отчуждении), при судебном разбирательстве или арбитраже, связанными со спором по поводу контрактов и частными интересами и возмещением ущерба, причиненного экологическими катастрофами или нарушениями;
- 2.4.5. оценки, требуемые для расчета налоговой (налогооблагаемой) стоимости, для разделения активов на амортизируемые и неамортизируемые, и тем самым — для расчета подходящей амортизации или для установления налогов на дарение или на наследство;
- 2.4.6. оценка и дополнительные задания, выполняемые для широкого круга клиентов, например, инвесторов, страховщиков, диспашеров (расчетчиков страховых сумм), аукционистов или ликвидаторов, и советов по зонированию (относительно возможных эффектов предложений по планированию), а также для разнообразных целей — например, анализа рынка или анализа осуществимости, анализа затрат и выгод, определения бухгалтерской стоимости новых выпусков акций, установления (или пересмотра) графика будущих рентных платежей и положений договора аренды.
- 2.5. При любой оценке недвижимого имущества следует выявить существенные характеристики имущества. В число характеристик входят:
- 2.5.1. местоположение, физическое и юридическое описание, а также экономические свойства и характеристики способности приносить доход;
- 2.5.2. интерес в недвижимом имуществе (абсолютное право собственности / фригольд, имущество, сданное в аренду абсолютным собственником, лизгольд, сублизгольд), подлежащий оценке;
- 2.5.3. любое движимое имущество, движимость, присоединенная арендатором для целей бизнеса, или неосязаемые объекты, не являющиеся недвижимым имуществом, но включенные в оценку (см. п. 3.2 ниже);
- 2.5.4. любые известные сервитуты, ограничения, обременения, договоры аренды, дополнительные договорные условия или специальные оценки для налоговых целей по данному имуществу или другие предметы аналогичной природы;

¹³ **NB!** *Рыночная стоимость* НЕ является базой стоимости для принятия инвестиционных решений.

- 2.5.5. является ли рассматриваемое имущество частным или частичным интересом или физическим сегментом более крупного участка земли.
- 2.6. На оценку стоимости недвижимого имущества могут влиять особые соображения, такие как:
- 2.6.1. Требование проанализировать слияние (*стоимость слияния* или *стоимость группы*) или разделение имущественных интересов (*стоимость составляющих*).
- 2.6.2. Эффекты возможных изменений в зонировании и развитии инфраструктуры, например расширение систем коммунального хозяйства или коридоров доступа.
- 2.6.3. Рынки в состоянии депрессии характеризуются вялым спросом, избыточным предложением и малым числом сделок по продаже, когда расчеты *рыночной стоимости* трудно подкрепить на основе текущих или прошлых фактов. В таких обстоятельствах основное внимание участников рынка может переключиться на другие показатели стоимости имущества или эффективности.
- 2.7. К оценке стоимости недвижимого имущества обычно применяются следующие подходы: подход, основанный на сравнении продаж, подход, основанный на капитализации дохода, и затратный подход, а также методы, связанные с этими подходами. Оценщик обычно согласует показатели, получаемые в результате применения двух или большего числа этих подходов и связанных с ними методов. Все три подхода основываются на принципе замещения, который утверждает, что если в наличии имеется несколько аналогичных или соизмеримых товаров или услуг, то товар или услуга, цена которых наименьшая, пользуются наибольшим спросом и получают наиболее широкое распространение.
- 2.7.1. При *подходе, основанном на сравнении продаж*, устанавливаются пределы *рыночной стоимости* для недвижимого имущества путем изучения цен, обычно уплачиваемых за объекты имущества, которые конкурируют за покупателей с рассматриваемым имуществом. Продажи изучаются для того, чтобы убедиться, что стороны в сделке имели типичные мотивы. Цены продаж, отражающие мотивы, отличные от мотивов типичного участника рынка, т.е. сделки особых покупателей, которые готовы заплатить премию за конкретное имущество, должны исключаться из рассмотрения.
- 2.7.1.1. Рассматриваемое имущество (оцениваемое имущество) сравнивается с ценами продажи (а также с перечнями и предложениями) аналогичных объектов имущества, по которым на рынке недавно были заключены сделки. Цены продаж анализируются путем применения подходящих единиц сравнения и корректируются с учетом отличий от рассматриваемого имущества на основе элементов сравнения (см. Руководство по недвижимому имуществу МР 1, пп. 5.11.4 и 5.21).
- 2.7.1.2. При применении *подхода, основанного на сравнении продаж*, оценщик должен рассмотреть права собственности, подлежащие оценке, с тем, чтобы убедиться, что права собственности на рассматриваемое имущество те же, что и для сопоставимых объектов имущества. Если это не так, в данные о сопоставимых продажах необходимо внести надлежащие корректировки.
- 2.7.1.3. *Подход, основанный на сравнении продаж*, имеет особенно широкое применение и дает убедительные результаты, когда в наличии имеются рыночные данные. Данные, полученные при использовании этого подхода, могут применяться также и при подходе, основанном на капитализации дохода, и при затратном подходе. Однако надежность сравнения продаж может быть ограничена, когда рыночные условия характеризуются быстрыми изменениями или неустойчивостью, или при оценке специализированного имущества, или имущества специального назначения, которое продается редко.

- 2.7.2. При *подходе, основанном на капитализации дохода*, рыночная стоимость для недвижимого имущества устанавливается по способности недвижимого имущества приносить доход. *Подход, основанный на капитализации дохода*, также опирается на принцип предвидения, который трактует стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов).
- 2.7.2.1. При подходе, основанном на капитализации дохода, рассматриваются сравнительные данные о доходах и расходах и определяется чистый (операционный) доход для рассматриваемого имущества. Капитализация осуществляется либо путем применения единой ставки (общая ставка капитализации или доходность по всем рискам) к одному единственному годовому доходу, либо путем применения ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающей меру отдачи на инвестиции) к серии доходов за прогнозный период (см. МР 1, пп. 5.12, 5.12.5).
- 2.7.2.2. Поскольку в центре внимания инвесторов обычно находится рыночная доходность, допущения или входные данные, лежащие в основе расчетов стоимости, получаемой при капитализации дохода, можно сравнивать с результатами альтернативных инвестиций в имущество или финансовыми инвестициями.
- 2.7.2.3. Капитализация доходов наиболее часто применяется к 100%-ной собственности (включающей всех акционеров или партнеров) на интересы в сдаваемом в аренду имуществе.
- 2.7.3. При *затратном подходе* стоимость недвижимого имущества устанавливается путем расчета затрат на приобретение земли и создание нового имущества с равной полезностью или на приспособление старого имущества для такого же использования при отсутствии чрезмерных затрат, связанных с задержкой. Обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли / потеря застройщика. Для более старого имущества при затратном подходе разрабатывается расчетная оценка амортизации, которая включает в себя ухудшение физического состояния и функциональное устаревание.
- 2.7.3.1. Расчетная оценка, полученная в результате применения затратного подхода, представляет собой стоимость интереса, заключающегося в безусловном праве собственности, или фригольде. Если имущество арендуется / взято в аренду у безусловного собственника или подчинено другим частным интересам, то оценщик должен провести корректировку, чтобы отразить оцениваемые конкретные права собственности.
- 2.7.3.2. Когда объекты имущества являются новыми, затраты на их воспроизводство/замещение и их *рыночная стоимость* связаны между собой наиболее тесно. *Затратный подход* часто применяется в оценке нового или недавнего строительства и предполагаемого строительства, добавлений или реновации. Тем не менее, расчетные величины затрат имеют тенденцию устанавливать верхний предел суммы, которую покупатели на рынке заплатили бы за такие объекты имущества. *Затратный подход* также полезен при оценке специализированных объектов имущества или объектов имущества специального назначения, которые продаются редко (см. МР 8).

3.0. Движимое имущество

- 3.1. *Движимое имущество* [*personal property*] относится к собственности на интерес в объектах, отличных от недвижимости. Эти объекты могут быть осязаемыми, такими как «*движимые вещи*» [«четтэл»], или неосязаемыми, такими как долг или патент. Осязаемое движимое имущество представляет собой интересы в объектах, которые не присоединены или не прикреплены к недвижимости постоянно и вообще характери-

зуются возможностью перемещения. В некоторых странах объекты движимого имущества юридически признаются как *движимость* [«персоналти»] в отличие от «риэлти» (см. п. 2.2.1).

3.2. К числу примеров движимого имущества относятся интересы:

3.2.1. в идентифицируемых, переносных и осязаемых вещах, которые люди считают личными, например мебель, коллекционируемые вещи и приспособления. Собственность на текущие активы бизнеса, товарные запасы и материалы также считается движимым имуществом.

3.2.1.1. В некоторых странах все упомянутое выше называют *благами или личными движимыми вещами*;

3.2.2. приспособления, не относящиеся к «риэлти» (которые также называются *движимостью, прикрепленной к недвижимости для целей бизнеса*), или *движимостью съемщика (приспособления и арматура)*, присоединяются к имуществу съемщиком и используются для ведения торговли и бизнеса. *Улучшения лизгольда или улучшения съемщика* — это зафиксированные улучшения либо добавления к земле или зданиям, установленные и оплаченные съемщиком для удовлетворения потребностей съемщика. Движимость, прикрепленная к недвижимости для целей бизнеса, или движимость съемщика, может быть удалена и вывезена съемщиком по окончании срока аренды. Ее удаление не причиняет серьезного ущерба недвижимости. Улучшения лизгольда или улучшения съемщика — это приспособления или арматура, такие как перегородки или выходы, сооруженные на месте. Срок службы улучшений съемщика может быть более коротким или более длительным, чем срок аренды. Если он больше срока аренды, съемщик может иметь право на компенсацию, отражающую меру, в какой улучшения лизгольда повысили стоимость арендованных помещений.

3.2.2.1. Будучи расширенной, вышеуказанная категория может включать в себя непостоянные строения, машины и оборудование, которые в некоторых странах называются *сооружениями и машинами*.

3.2.2.2. В других странах обе категории, описанные в пп. 3.2.1 и 3.2.2, обозначаются термином *стационарное имущество [fixtures], приспособления и оборудование*.

3.2.3. Чистый оборотный капитал и ценные бумаги, или чистые текущие активы, представляют собой сумму ликвидных активов за вычетом краткосрочных обязательств. В чистый оборотный капитал могут включаться денежные средства, легко реализуемые ценные бумаги и ликвидные материалы за вычетом текущих обязательств, таких как счета к оплате и краткосрочные ссуды.

3.2.4. *Неосязаемые активы* представляют собой интересы, которые заключены в неосязаемых объектах. К примерам интересов в неосязаемом имуществе относят право взыскания долга и право извлечения выгоды из идеи. Но именно право взыскивать долг или извлекать выгоду, в отличие от самой по себе *неосязаемой субстанции*, т.е. долга или идеи, которые и являются объектами имущества, и которым «приписывается» стоимость.

3.3. Оценка, которая охватывает как движимое, так и недвижимое имущество, должна выделить движимое имущество и рассмотреть его влияние на данную расчетную величину стоимости.

3.3.1. Оценка движимого имущества может составлять элемент более крупного оценочного задания. Толкование стоимости, в соответствии с которым оценивается движимое имущество, должно быть совместимо с целью оценки объекта имущества, будь эта цель продажей, реновацией или сносом данного объекта. Движимое имущество может оцениваться по *рыночной стоимости, утилизационной стоимости* или *ликвидационной стоимости* — например, стоимость движимого имущества в гостинице, которая была продана как торговая организация,

или же стоимость движимого имущества в гостинице, которое было продано после закрытия гостиницы (см. МСО 2, п. 3.6 и 3.7).

3.3.2. Оценщик должен быть в состоянии отделить движимое имущество от недвижимого, и в некоторых случаях ему, возможно, потребуется исключить его, например, в оценках, связанных с некоторыми заказами государства, такими как налогообложение или принудительное отчуждение.

3.3.3. При оценке активов бизнеса оценщику активов следует рассмотреть вопрос, должны ли активы оцениваться как часть функционирующего бизнеса или как отдельные активы.

3.4. Оценщик должен быть знаком с местными нормами, для того чтобы считать, является ли данный объект движимым или недвижимым имуществом. В некоторых обстоятельствах тот или иной прочно закрепленный предмет, номинально считающийся движимым имуществом, может быть отнесен к недвижимому имуществу по окончании срока, в течение которого объект недвижимости был занят, особенно если его удаление и перемещение нанесло бы крупный ущерб самому предмету или строению, в котором он расположен.

3.5. К оценке движимого имущества могут применяться методы, используемые в трех подходах к оценке (см. МР 5 «Оценка стоимости движимого имущества»).

3.5.1. Если оценщик заключает, что движимое имущество, включенное в состав имущества, подлежащего оценке, лучшего или худшего качества, чем то, которое обычно обнаруживается в сопоставимых объектах имущества, оценщик должен учесть отличающуюся стоимость вклада движимого имущества.

3.5.2. В некоторых заданиях оценщик может столкнуться с необходимостью определить степень ухудшения физического состояния, функционального устаревания и экономического устаревания, затрагивающих предметы движимого имущества. Такое определение будет также учитывать остаточный срок службы строения (строений), с которыми связано соответствующее движимое имущество.

4.0. Бизнес

4.1. Бизнес представляет собой любую коммерческую, промышленную или инвестиционную организацию, или организацию сферы услуг, занимающуюся экономической деятельностью. Обычно «бизнесы» — это организации, ставящие своей целью извлечение прибыли и работающие для того, чтобы обеспечивать потребителей продуктами или услугами. Тесно связанными с понятием «организация бизнеса» являются термины: а) «*функционирующая компания*», которая представляет собой бизнес, осуществляющий экономическую деятельность, занимающийся изготовлением, продажей или торговлей некоторой продукцией или услугами; и б) «*действующее предприятие*», являющееся организацией, относительно которой обычно считается, что она будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем при отсутствии намерения или необходимости ее ликвидации либо без существенного сокращения масштабов своей деятельности.

4.2. Организации бизнеса образуются как юридические лица. Бизнес может быть некорпоративным или корпоративным.

4.2.1. К примерам некорпоративных организаций относятся индивидуальные предприятия, совместные предприятия, а также полные и ограниченные партнерства.

4.2.2. К примерам корпоративных организаций относятся закрытые корпорации или закрытые компании либо публичные корпорации, или открытые компании, акции которых общедоступны.

4.2.3. К другим правовым формам организаций бизнеса относятся *трастовые соглашения*, в силу которых правом контроля наделяются индивидуальные или

корпоративные доверительные собственники, и *организации со сложной структурой*, в которых соединяются материнские и ассоциированные или дочерние корпорации, интересы партнерств и выполнение доверительных функций.

4.3. Организации бизнеса распространены в чрезвычайно широкой сфере экономической деятельности, охватывающей как частный, так и государственный [общественный] секторы. Виды бизнеса включают среди прочего *производство, оптовую торговлю, розничную торговлю, обеспечение жильем, здравоохранение и финансовые, юридические услуги, услуги в области образования и социальные услуги*. Организации бизнеса, созданные для оказания населению услуг в области инфраструктуры, т.е. организации коммунального хозяйства, во многих странах учреждаются как корпорации, контролируемые государством, но не принадлежащие ему.

4.3.1. *Инвестиционные бизнесы* или *холдинговые компании*, которые сохраняют контрольный интерес в дочерних компаниях посредством собственности на акции, включают среди прочего бизнес с недвижимостью и сельскохозяйственный бизнес.

4.3.2. Объекты имущества, такие как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и кинотеатры, по-разному называемые *объекты имущества, ассоциированные с организацией бизнеса, объекты имущества с торговым потенциалом, специализированные объекты торгового имущества* или *операционные организации*, оцениваются по *рыночной стоимости*, однако их *рыночная стоимость* включает компоненты стоимости, составляющие земельные участки, строения, движимое имущество, неосязаемые активы и сам бизнес. Поскольку эти объекты имущества обычно продаются на рынке как имущественный комплекс, раздельное установление стоимостей земельного участка, строения и других стоимостей может быть затруднительным, поэтому следует уделить дополнительное внимание идентификации составляющих имущества, подлежащих оценке (см. МР 12 «Оценка специализированного торгового имущества»).

4.4. Согласно терминологии бухгалтерского учета, как осязаемые, так и неосязаемые активы включаются в состав активов организации бизнеса.

4.4.1. В состав осязаемых активов включаются текущие активы и долгосрочные активы, такие как «риэлти», приспособления, оборудование и осязаемое движимое имущество.

4.4.2. В состав неосязаемых активов, которые считаются неосязаемым движимым имуществом, входят искусство управления, ноу-хау в маркетинге, кредитный рейтинг и рабочая сила, взятая в совокупности, исправность оборудования, гудвилл, а также собственность на различные юридические права и инструменты (например, патенты, авторские права, франшизы и контракты).

4.4.2.1. Гудвилл может включать две различные составляющие: гудвилл, специфичный для имущества или «внутренне присущий имуществу», который передается новому владельцу имущества в результате продажи этого имущества, и персональный гудвилл, который олицетворяется собственником или менеджером.

4.5. Оценка бизнеса проводится для различных целей, в том числе (см. Международное руководство по оценке стоимости бизнеса МР 6, п. 5.0).

4.5.1. Приобретение и ликвидация отдельного бизнеса, слияние бизнесов или расчет стоимости акций, принадлежащих акционерам бизнеса.

4.5.2. Оценки бизнеса часто используются как база для распределения и отражения *стоимости в использовании* (см. МСО 2, п. 3.1) различных активов бизнеса. Оценки бизнеса могут также дать основу для оценки степени устаревания отдельных внеоборотных активов бизнеса.

4.6. Оценки бизнеса могут основываться на *рыночной стоимости* организации ведущей бизнес. *Рыночная стоимость* бизнеса не обязательно эквивалентна *стоимости в использовании* этого бизнеса. Оценки, проводимые для финансовой отчетности, обычно

требуют представления отчета о *справедливой стоимости* бизнеса, которая может не быть эквивалентной *рыночной стоимости*. В таких ситуациях оценщик должен указать, удовлетворяет ли его стоимость определениям как *рыночной стоимости*, так и *справедливой стоимости* (см. «Общие понятия и принципы оценки», п. 8.1), или нет. Оценки действующего предприятия (определенного в п. 4.1 настоящего документа) обычно основываются на *стоимости в использовании* бизнеса. Для целей финансовой отчетности *стоимость в использовании* имеет специфическое значение в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности 36 «Ослабление активов», которое отличает использование этого термина от его обычного использования в оценочной практике [оценочной деятельности].

- 4.7. Оценщик должен четко определить бизнес (например, операционная компания, холдинговая компания, специализированная торговая компания) и интерес в собственности на бизнес или ценную бумагу (например, акции закрытой или открытой компании и акции инвестиционного траста), которые оцениваются.
 - 4.7.1. Интерес в собственности может быть неразделенным, разделенным среди акционеров и/или касаться миноритарного или мажоритарного интереса.
 - 4.7.2. Оценщик должен рассмотреть права, привилегии и условия, связанные с интересом в собственности, обладают ли этим интересом в рамках корпоративной формы, формы партнерства или же это личная собственность.
- 4.8. При оценках бизнеса используются три подхода к определению стоимости. Оценщики обычно согласуют показатели стоимости, полученные при использовании двух или большего числа подходов и связанных с ними методов (см. МР 6, п. 5.14).
 - 4.8.1. При *подходе к стоимости на основе сравнения продаж* рассматриваемый бизнес сравнивается с аналогичными бизнесами, интересами в собственности на бизнес или ценными бумагами, проданными на открытом рынке. Сопоставимый бизнес должен относиться к той же отрасли, что и рассматриваемый, и поддаваться воздействию тех же экономических переменных. К типичным источникам данных относятся рынок поглощений, на котором бизнесы продаются и покупаются целиком, предыдущие сделки с собственностью на подвластный бизнес, и открытые фондовые рынки, на которых обращаются интересы в собственности на аналогичные бизнесы.
 - 4.8.2. При *подходе к стоимости на основе капитализации дохода* рассчитывают текущую стоимость ожидаемого дохода или выгод исходя из предполагаемого их роста и распределения во времени, сопутствующего риска и стоимости денег в зависимости от времени. Доход конвертируется в показатель стоимости либо посредством прямой капитализации репрезентативного уровня дохода, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока или метода дивидендов, в котором денежные поступления, рассчитанные для ряда будущих периодов, конвертируются в нынешнюю стоимость путем применения ставки дисконтирования.
 - 4.8.3. При *подходе к стоимости на основе активов* исследуется балансовый отчет бизнеса, в котором по *рыночной стоимости* или в надлежащих учетных суммах представлены все активы, осязаемые и неосязаемые, и все обязательства. Когда подход на основе активов используется в заданиях, связанных с оценкой бизнеса как действующего предприятия, полученная расчетная величина стоимости должна рассматриваться вместе с расчетной величиной стоимости, определенной в другом(их) подходе(ах).

5.0. Финансовые интересы

- 5.1. Финансовые интересы в имуществе проистекают как из правового разделения интересов в собственности на бизнес или на недвижимое имущество (например, партнерства, объединения в синдикаты, корпорации, соаренды, совместные предприятия), так и из

передачи по контракту опционного права покупки или продажи имущества (например, недвижимости, акций или других финансовых инструментов) по установленной цене в пределах определенного периода или из создания инвестиционных инструментов, обеспечиваемых пулами активов, относящихся к недвижимости.

5.1.1. Интересы в собственности могут быть юридически разделены для создания партнерств, в которых два или большее число лиц имеют в совместной собственности бизнес или имущество и делят между собой его прибыли и убытки.

5.1.1.1. *Полное партнерство* — это соглашение о собственности, при котором все партнеры делят между собой прибыли и убытки и каждый из них несет полную ответственность по всем обязательствам.

5.1.1.2. *Ограниченное [коммандитное] партнерство* — это соглашение о собственности, заключаемое между полными и ограниченными партнерами [коммандитными]; полные партнеры управляют бизнесом и принимают на себя полную ответственность по долгам партнерства, в то время как ограниченные партнеры играют пассивную роль и несут ответственность только в размере взносов их собственного капитала.

5.1.2. Другими юридическими лицами, родственными партнерствам, являются синдикаты и совместные предприятия.

5.1.2.1. *Синдикат* часто организуется полным партнером. Инвесторы синдиката становятся ограниченными партнерствами. Синдикат образует общий фонд денежных средств для приобретения и развития объектов в сфере недвижимости и других рискованных предприятий.

5.1.2.2. *Совместное предприятие* — это объединение двух или большего числа организаций для осуществления конкретного проекта. Совместное предприятие отличается от партнерства в том, что срок его существования ограничен, и оно ориентируется на конкретный проект.

5.1.3. *Опцион* — это соглашение о сохранении в силе предложения о покупке, продаже или аренде недвижимого имущества в течение определенного периода по установленной цене. Опцион создает договорное право, осуществление которого обычно зависит от выполнения определенных условий. Владелец опциона может, в конечном счете, сделать выбор в отношении исполнения или неисполнения опциона. В этом плане опцион отличается от контракта на покупку или продажу имущества. *Опционы на покупку* могут также включаться в договоры аренды. Опционы на покупку часто включают положение о том, что определенные части всех арендных выплат могут идти на погашение цены покупки.

5.1.4. Инвестиции в недвижимость посредством приобретения в собственность ценных бумаг или инструментов долгового или долевого характера представляют собой альтернативу прямому владению недвижимостью. Инвесторы могут иметь в собственности и продавать и приобретать доли некоторого интереса в имуществе либо в пуле имуществ таким же образом, каким они бы покупали и продавали доли в акционерном капитале корпораций.

5.1.4.1. Рынок таких ценных бумаг включает как частный или институциональный сектор (партнерства, корпорации, пенсионные фонды и страховые компании), так и публичный сектор (индивидуальные инвесторы, которые занимаются торговлей на рынке ценных бумаг).

5.1.4.2. Секьюритизированные инвестиционные инструменты включают ипотечные инвестиционные трасты (REITs) (инвестирующие в недвижимость или паевые инвестиционные фонды), облигации, обеспеченные потоками от коммерческих и жилищных закладных (CMOs, CMBS), акции компаний по эксплуатации недвижимости (REOCs), а также отдельные или объединенные фонды.

5.2. Финансовые интересы представляют собой неосязаемые активы и могут включать:

- 5.2.1. права, неотъемлемые от права собственности на бизнес или имущество, т.е. права пользования, занятия, продажи, сдачи в аренду или управления;
- 5.2.2. неотъемлемые права в рамках контракта, предоставляющего опцион на покупку или договора аренды, содержащего опцион на покупку, т.е. право исполнения или неисполнения;
- 5.2.3. права, неотъемлемые от права собственности на выпуск ценных бумаг (т.е. права сохранения их у себя или передачи их другим лицам).
- 5.3. Финансовые интересы требуют оценки в силу широкого круга причин.
- 5.3.1. Финансовый интерес может включаться в состав активов партнера. Чтобы установить общую стоимость активов, принадлежащих партнеру, следует определить стоимость этого финансового актива. Или же партнер может пожелать продать свой интерес, или данный интерес может быть включен в состав наследства, которое подлежит обложению налогом и утверждению в судебном порядке. Полный партнер также может приобрести интересы в целях передачи их ограниченному партнерству.
- 5.3.2. Включаемые в контракты опционы на покупку, которые часто доступны за небольшую сумму денег, создают значительный левверидж, или «рычаг», воздействие которого необходимо учитывать при определении окончательной цены сделки. Опционы на покупку при аренде сужают возможности реализации арендованного имущества и могут ограничивать рыночную стоимость арендованного имущества и/или доли в этом имуществе.
- 5.3.3. Оценки секьюритизированных инвестиционных инструментов проводятся для целей андеррайтинга, а также установления рейтинга таких ценных бумаг перед их первоначальным открытым предложением.
- 5.4. Международный стандарт финансовый отчетности МСФО 32 «Финансовые инструменты: раскрытие данных и представление» (п. 11) дает определение понятий *финансовый актив*, *финансовое обязательство*, *финансовый инструмент*, *долевой инструмент*, а стандарт МСФО 32 (п. 28) определяет понятие *сложный (финансовый) инструмент*. Согласно стандарту МСФО 32 (п. 86), организация должна раскрывать информацию о *справедливых стоимостях* каждого класса финансовых активов и финансовых обязательств таким образом, чтобы обеспечить возможность сравнения этих стоимостей с их соответствующими учетными суммами в балансовом отчете. В п. 92 МСФО 32 сводятся воедино все статьи баланса, информация о которых должна раскрываться организацией.
- 5.4.1. *Финансовый актив* — это любой актив, который представляет собой: а) денежные средства; б) долевой инструмент другой организации; в) установленное каким-либо контрактом право: (i) получения денежных средств или иного финансового актива от другой организации или (ii) обмена финансовыми инструментами с другой организацией на потенциально благоприятных условиях; г) контракт, завершающийся или могущий завершиться передачей собственных долевых инструментов данной организации, который является: (i) производным контрактом, предусматривающим обмен указанных долевых инструментов с возможностью получения данной организацией переменного количества собственных же долевых инструментов, или (ii) производным контрактом, который может быть исполнен путем, отличным от обмена фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное число долевых инструментов данной организации.
- 5.4.1.1. Обычными примерами финансовых активов, представляющих установленное каким-либо контрактом право получения в будущем денежных средств, являются: а) счета к получению или уплате; б) векселя к получению или уплате; в) ссуды к погашению или к получению; г) облигации к получению или к уплате.

- 5.4.2. *Финансовое обязательство* — это любое обязательство: а) которое представляет собой предусмотренную некоторым контрактом обязанность (i) поставить денежные средства или иной финансовый актив другой организации или (ii) совершить обмен финансовых активов или финансовых обязательств с другой организацией на условиях, которые потенциально неблагоприятны для данной организации; или б) контракт, который завершится или может завершиться поставкой собственных долевых инструментов, и являющийся (i) производным контрактом, предусматривающим возможность поставки данной организацией переменного количества собственных же долевых инструментов, или (ii) производным контрактом, который может быть исполнен иначе как путем обмена фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное число долевых инструментов данной организации. Для целей настоящего определения в состав собственных долевых инструментов организации не входят инструменты, в свою очередь, представляющие собой контракты на получение или поставку в будущем собственных долевых инструментов. (Организация может иметь по контракту обязательство, которое она может исполнить как путем передачи денежных средств или другого финансового актива, так и путем обмена финансовых активов или обязательств или выплатой в форме своих собственных долевых инструментов, либо производных, либо непроизводных.)
- 5.4.2.1. Обычными примерами финансовых обязательств, представляющих собой установленное каким-либо контрактом обязательство поставить в будущем денежные средства, являются: а) счета поставщиков к получению или к оплате; б) векселя к получению или к оплате; в) ссуды к получению или к погашению; г) облигации к получению или к оплате.
- 5.4.3. *Финансовый инструмент* — это любой контракт, который влечет за собой образование финансового актива данной организации и финансового обязательства или долевого инструмента другой организации. Круг финансовых инструментов простирается от традиционных первичных инструментов, таких как облигации, до различных форм производных финансовых инструментов.
- 5.4.3.1. Производные финансовые инструменты дают одной стороне по контракту право обмена финансовых активов с другой стороной на условиях, которые потенциально благоприятны или налагают по контракту обязательство обменять финансовые активы с другой стороной на условиях, которые потенциально неблагоприятны. Однако они обычно не приводят к передаче базового первичного финансового инструмента ни в момент заключения производного контракта, ни в момент его окончания (МСФО 32, п. 16).
- 5.4.3.2. Производные финансовые инструменты создают права и обязательства, фактически осуществляя передачу между сторонами инструмента одного или большего числа финансовых рисков, присущих соответствующему базовому финансовому инструменту (МСФО 32, п. 16).
- 5.4.3.3. Многие типы производных финансовых инструментов воплощают в себе право или обязательство совершить в будущем обмен, в том числе процентные или валютные «свопы» [обмены], «кэпы» [верхние пределы] процентных ставок, «коллары» [максимумы и минимумы процентной ставки] и «флоры» [минимальные уровни], обязательства по ссудам, льготы по выпуску векселей, а также аккредитивы (МСФО 32, п. 19).
- 5.4.3.4. *Финансовая аренда* считается финансовым инструментом, однако *операционная аренда* финансовым инструментом не считается (МСФО 32, п. 9).
- 5.4.4. *Долевой инструмент* представляет собой контракт, который является свидетельством наличия остаточного интереса в активах организации после вычета всех ее обязательств.

- 5.4.4.1. К примерам долевых инструментов относятся непогашаемые обыкновенные акции, некоторые типы привилегированных акций и варранты или опционы эмитента, которые позволяют их держателю получить право на подписку или на покупку оговоренного числа непогашаемых обыкновенных акций организации-эмитента за заранее оговоренную сумму денежных средств или иных финансовых активов (МСФО 32, п. 13).
- 5.4.4.2. Купленный колл-опцион или иной аналогичный инструмент, приобретенный организацией, который дает ей право вновь приобрести определенное количество своих собственных долевых инструментов в обмен на поставку оговоренной суммы денежных средств или иного финансового актива, не является финансовым активом организации (МСФО 32, п. 14).
- 5.4.5. *Сложный (финансовый) инструмент* — это финансовый инструмент, который, с позиций эмитента, содержит как долевой, так и долговой элементы.
- 5.5. Стоимость собранных вместе всех разнообразных финансовых интересов в имуществе бывает больше или меньше простой суммы отдельных интересов в этом имуществе.
- 5.5.1. Стоимость 100%-ного пакета интересов в собственности (включающего всех акционеров или партнеров) на объекты доходного имущества, принадлежащие партнерствам или синдикатам, вероятно, превысит суммарную стоимость миноритарных пакетов в этих объектах. Аналогично стоимость портфеля ИИТ [REIT], представляющего совокупность различных объектов имущества, вероятно, будет отличаться от простой суммы стоимостей всех объектов, составляющих портфель, что является следствием специфического подбора объектов, составляющих портфель, и управления портфелем.
- 5.5.2. Прежде чем рассматривать дезагрегированные или разделенные интересы в собственности, оценщик рассчитывает стоимость неразделенного или полного интереса в имуществе.
- 5.5.3. В заданиях, связанных с финансовыми интересами, оценщик должен четко идентифицировать точный оцениваемый интерес в собственности, будь он мажоритарным или миноритарным интересом в собственности на бизнес или имущество, правом по контракту либо мажоритарным или миноритарным интересом в собственности в секьюритизированных инвестициях в недвижимость. Оценщик должен изучить контрактные соглашения между сторонами или статьи устава организации (корпорации или партнерства), чтобы проверить процентную долю или участие, которую представляет финансовый интерес в имуществе.
- 5.6. Оценка финансовых интересов связана с узкоспециальными соображениями. Поэтому оценщик должен адаптировать подход или подходы к оценке к природе подлежащего оценке финансового интереса.
- 5.6.1. К оценке имущества, которое держат полные партнерства, могут быть пригодными все три подхода.
- 5.6.1.1. Когда при применении *подхода, основанного на сравнении продаж*, анализируются сопоставимые продажи, оценщик устанавливает, были ли включены в цену покупки объекты, не являющиеся недвижимостью. Если такие объекты были включены, их следует идентифицировать и оценить их влияние на рассматриваемую стоимость.
- 5.6.2. В ситуациях, если полный партнер приобрел интересы в партнерствах или в синдикатах для продажи в качестве интересов ограниченного партнерства, оценщик рассматривает влияние на цену сделки объектов, не являющихся недвижимостью. Эти объекты могут включать особое финансирование, гарантии в отношении занятия или дохода и услуги по управлению.
- 5.6.3. Опционы на покупку рассматриваются как затраты для покупателя при исполнении опциона. Таким образом, затраты на приобретение опциона на покупку, который был исполнен, следует прибавить к продажной цене недвижимости.

Оценщик рассматривает эффект леввериджа или «рычага», создаваемый опционом на покупку, на окончательную цену имущества в сделке. Когда исполняется опцион на покупку при аренде и прошлые арендные платежи относятся на цену покупки, такие платежи считаются платежами в рассрочку.

5.6.4. Цены паев или акций в секьюритизированных инвестициях в недвижимость определяются на рынках, на которых продаются такие ценные бумаги. Оценки активов, являющихся недвижимостью, которые держат как часть пакета инвестиционных инструментов, могут потребоваться для целей андеррайтинга или установления рейтинга перед первоначальным открытым предложением. В таких ситуациях оценщик применяет те подходы и методы, которые совместимы с характеристиками способности недвижимости приносить доход.

Раздел 2. Стандарты и Применения оценки стоимости имущества

Введение в Стандарты 1, 2 и 3

Введение в Международные стандарты оценки 1, 2 и 3

Получение и изложение оценки

Оценки проводятся на базе *рыночной стоимости* актива или на базах, *отличных от рыночной стоимости*. Главными для всех оценок являются понятия рынка, цены, затрат и стоимости. Эти понятия имеют отношение как к оценкам, основанным на *рыночной стоимости*, так и к тем, которые основываются на нерыночных критериях. Столь же важным для работы оценщиков является ясное изложение результатов оценки и понимание того, как эти результаты получены. Эти функции выполняет хорошо подготовленный отчет об оценке. Поэтому будет правильным, чтобы в Международных стандартах оценки был рассмотрен каждый из этих трех фундаментальных аспектов оценки: МСО 1 «Рыночная стоимость как база оценки»; МСО 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; и МСО 3 «Составление отчета об оценке».

Рыночная и нерыночные базы оценки

1.0. Введение

На самом базовом уровне стоимость создается и поддерживается за счет взаимодействия четырех факторов, которые связаны с любым продуктом, услугой или товаром. Этими факторами являются: *полезность, дефицитность, желательность и покупательная способность*.

- 1.1. Действие экономического принципа спроса и предложения отражает сложное взаимодействие четырех факторов стоимости. На предложение товара или услуги влияют их полезность или желательность. Наличие товара или услуги ограничено их дефицитностью и фактической покупательной способностью вероятных потребителей. Точно так же спрос на товар или услугу, создаваемый их полезностью, находится под влиянием их дефицитности и желательности и ограничивается пределами покупательной способности.
- 1.2. Полезность, для удовлетворения которой производятся товар или услуга, и дефицитность или ограниченность наличного объема товара или услуги обычно считаются факторами, *связанными с предложением*. Предпочтения потребителей и их покупательная способность, которые отражают желание получить товар или услугу и определяют доступность их по средствам, обычно считаются факторами, *связанными со спросом*.

2.0. Рынки

Рынок — это среда, в которой происходит обмен товаров и услуг между покупателями и продавцами через посредство механизма цен. Понятие рынка подразумевает способность покупателей и продавцов осуществлять свою деятельность без ограничений.

- 2.1. *Принцип спроса и предложения* утверждает, что цена товара или услуги меняется в обратной зависимости от их предложения и в прямой зависимости от спроса на них.
- 2.2. На рынках имущества *предложение* представляет собой количество интересов в имуществе, имеющееся для продажи или сдачи в аренду по различным ценам на данном рынке в данный период времени в предположении, что затраты на оплату труда и на производство остаются постоянными.

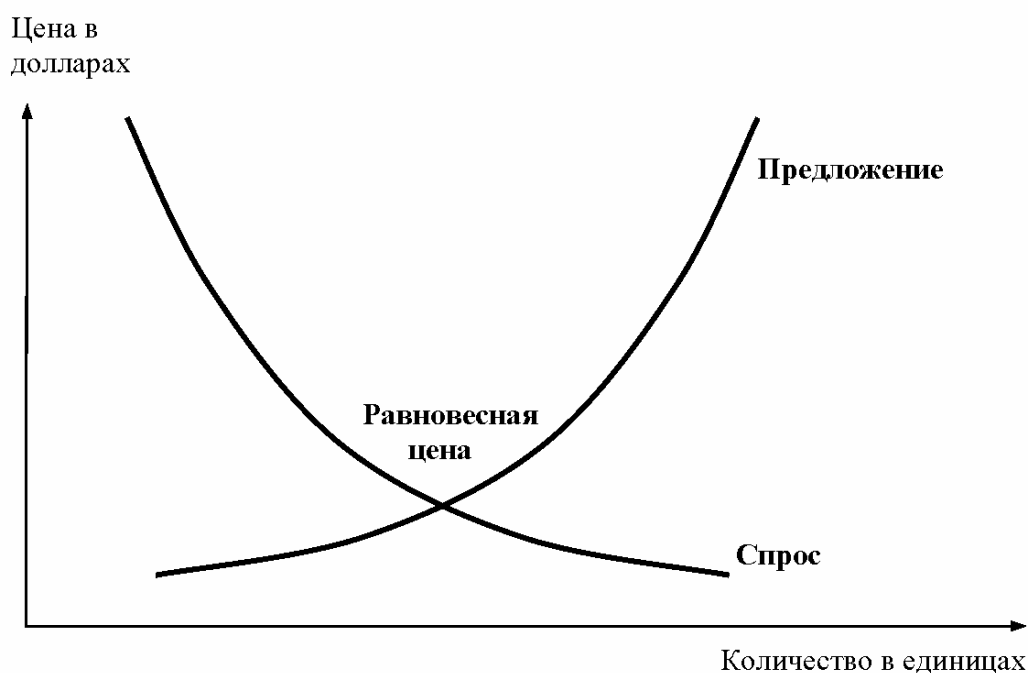
3.0. Цена, затраты и стоимость

Различия между ценой, затратами и стоимостью были рассмотрены ранее (см. раздел 4.0 ОППО). Эти терминологические различия важны для понимания функционирования рынков, потому что каждое из данных понятий описывает конкретную функцию

нальную связь, т.е. цена касается фактического обмена товаров или услуг; затраты отражают расходы на производство товара или услуги; стоимость представляет собой цену, о которой наиболее вероятно должны договориться покупатели и продавцы товаров или услуг, имеющихся для покупки.

- 3.1. *Цена* — это понятие, относящееся к обмену товара или услуги. Она представляет собой сумму, запрошенную, предлагаемую или уплаченную за товар или услугу. После проведения обмена — цена, объявленная открыто или сохраненная в тайне, становится историческим фактом. Уплаченная цена соответствует точке пересечения кривых предложения и спроса.
- 3.2. *Затраты* — понятие, связанное с производством (в отличие от обмена), которое определяется как денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги. После завершения производства товара или оказания услуги — затраты на них становятся историческим фактом.

КРИВЫЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ



- 3.3. Понятие стоимости обращено к цене, о которой, скорее всего, договорятся покупатели или продавцы товара или услуги, имеющейся в наличии для продажи. Стоимость определяет гипотетическую, или воображаемую, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться покупатели и продавцы. Таким образом, стоимость — это не факт, а расчетная наиболее вероятная цена, которая будет уплачена в данное время за товар или услугу, имеющуюся для продажи.
- 3.4. Помимо способности участников рынка, т.е. способности покупателей и продавцов соответственно купить и продать, стоимость товара или услуги может быть обусловлена альтернативной экономической полезностью или функциями, связанными с ними, или же она может отражать необычные или нетипичные рыночные условия.
 - 3.4.1. Собственники объекта имущества, используемого для размещения бизнеса или предприятия: инвесторы в имущество, страховщики имущества, чиновники налоговых служб, ликвидаторы и покупатели с нетипичной мотивацией либо особые покупатели, — могут «приписывать» различные величины стоимости одному и тому же имуществу по одинаково рациональным и обоснованным причинам.
 - 3.4.2. Существуют специальные определения стоимости, открывающие перспективу для применения альтернативных видов стоимостей, которые могут быть

«приписаны» товару или услуге. Поэтому использование термина *стоимость* должно всегда оговариваться со ссылкой на конкретно применимое определение.

4.0. Рыночная и нерыночные базы стоимости

Понятие *рыночной стоимости* связано с коллективным восприятием и поведением участников рынка. Оно признает различные факторы, которые могут влиять на трансакции [сделки], совершаемые на рынке, и отделяет их от других «внутренне присущих» или нерыночных соображений, влияющих на стоимость.

4.1. Оценки стоимости имущества *на рыночной базе* предполагают функционирование рынка, на котором сделки совершаются без ограничения со стороны нерыночных сил.

4.1.1. Оценка на рыночной базе должна идентифицировать и включать формулировку определения *рыночной стоимости*, используемого в оценке.

4.1.2. Оценки на рыночной базе должны обуславливаться *наиболее эффективным использованием* или наиболее вероятным использованием имущественного актива, что является важным определяющим фактором его стоимости.

4.1.3. Оценки на рыночной базе выводятся исходя из данных, специфичных для подходящего рынка (рынков), и посредством методов и процедур, которые предполагают отражение дедуктивных процессов мышления участников на этих рынках.

4.1.4. Оценки на рыночной базе проводятся путем применения следующих подходов к определению стоимости: *подхода на основе сравнения продаж, подхода на основе капитализации дохода и затратного подхода*. Данные и критерии, используемые в каждом из этих подходов, должны быть определены на основе рыночных данных.

4.2. При оценках имущества *на нерыночных базах* используются методы, в которых рассматриваются экономическая полезность или функции актива, отличные от способности его покупки и продажи участниками рынка (соответственно покупателями и продавцами), или рассматривается влияние необычных или нетипичных рыночных условий.

4.2.1. Оценки на нерыночных базах должны включать формулировку определения стоимости, применяемую в оценке, например: стоимость в использовании, стоимость действующего предприятия, инвестиционная стоимость или ценность, страховая стоимость, налоговая стоимость, утилизационная стоимость, ликвидационная стоимость или специальная стоимость.

Отчет об оценке должен гарантировать, что таким образом определенная стоимость не будет истолковываться как *рыночная стоимость*.

4.2.2. При оценках на нерыночных базах должны использоваться подходящие процедуры и анализироваться достаточные данные для получения обоснованной расчетной величины стоимости.

5.0. Изложение результатов оценки

5.1. Содержание и представление отчета об оценке играет важнейшую роль:

5.1.1. для изложения заключения о стоимости клиенту и пользователю (пользователям) оценки;

5.1.2. для подтверждения базы/толкования оценки, цели оценки и любых допущений или ограничительных условий, лежащих в основе оценки.

5.2. Для того чтобы помочь читателю отчета об оценке ориентироваться в процедурах и фактах, использованных оценщиком при получении оценки, отчет может также содержать описание аналитических процессов и эмпирические данные, использованные для получения вывода относительно стоимости.

5.3. К другой существенной информации, содержащейся в отчете об оценке, относятся:

5.3.1. наименование оценщика и дата, к которой применима расчетная величина стоимости;

- 5.3.2. имущество и имущественные права или интересы, являющиеся объектом [subject!] оценки¹⁴;
- 5.3.3. даты оценки и отчета об оценке;
- 5.3.4. степень обследования;
- 5.3.5. применимость настоящих стандартов и все требуемые раскрытия информации.

¹⁴ «5.3.2. the property and property right or interests subject to the valuation». — Точный текст оригинала свидетельствует о естественной «размытости» используемых здесь юридических понятий, искусственное «упорядочивание» которых выхолащивает (формальными приемами) содержание самих этих понятий. Это признается ведущими российскими правоведами, но не воспринимается в непрофессиональной среде. Оценочная деятельность стала камнем преткновения для целого ряда абстрактных юридических понятий, и разумной позицией по этой проблеме является принятие взглядов, согласно которым содержание понятий может разъясняться только в профессиональном контексте, исходя из научно раскрываемого смысла этих понятий.

Из данного фрагмента следует, что содержание понятия «имущество» в одних случаях может восприниматься как обобщающее, т.е. «в широком смысле» (см., например, в самом начале ОППО), но в данном случае его следует воспринимать «в узком смысле», отделяя от него «имущественные права» и «интересы». Также в данном фрагменте обнаруживается нестрогая условность противопоставления «субъектов» и «объектов» деятельности, что совершенно по-новому рассматривается в современной теории познания (эпистемологии), преподаваемой теперь в лучших экономических университетах раньше самих экономических дисциплин.

В конкретной практике это находит отражение, например, в том, что одна и та же организация является и «субъектом хозяйствования», и «объектом управления и оценки». Дополнительные сложности возникают при переводе иноязычных текстов на русский язык, и особенно при обратном переводе. Например, слово «объект» — не в абстрактном, а в конкретном смысле — будет восприниматься при переводе (без объяснений или без ясной связи с контекстом) в первую очередь как «цель» или как «предмет», а слово «субъект» — как «объект» или как тот же «предмет». Кроме того, современное общепринятое понимание русского слова «имущество» (в отличие от исторического архетипа) как характеристики множественного числа (выражение «много имуществ» считается устаревшим) привело ко вполне естественному использованию выражения «объект имущества» для единственного числа, что его роднит, например, с выражением «объект строительства».

Следует считать излишним постоянное повторение в русских текстах развернутых разъяснений толкования «в узком смысле», как, например: «оценка стоимости имущества и имущественные прав (да еще с добавкой об «исключительных правах»). Либо надо добавлять еще упоминания об «интересах и выгодах», либо ограничиться один раз детальным разъяснением, а постоянно употреблять выражение «оценка (объекта) имущества», что сделано во всех (и в данном) переводах МСО, а также ЕСО и в других переводных и отечественных публикациях.

ССО РОО 2-01-2005. Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки

Стандарт 1 (МСО 1). Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.)

Настоящий стандарт следует рассматривать в контексте общих положений и указаний по применению, содержащихся в главе «Общие понятия и принципы оценки».

1.0. Введение

- 1.1. Назначение настоящего стандарта — представить общепринятое определение *рыночной стоимости*. Этот стандарт также разъясняет общие критерии, связанные с этим определением и его применением при оценке имущества, когда цель и функция оценки заключаются в расчете *рыночной стоимости*.
- 1.2. *Рыночная стоимость* представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которую принесло бы имущество, выставленное на продажу на (открытом) рынке на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определении *рыночной стоимости*. Чтобы оценить *рыночную стоимость*, оценщик вначале должен установить *наиболее эффективное использование* или наиболее вероятное использование (см. «Общие понятия и принципы оценки», пп. 6.3–6.5). Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос решается на основе данных рынка.
- 1.3. *Рыночная стоимость* оценивается путем применения методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельства, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на рынке. К наиболее распространенным методам установления *рыночной стоимости* относятся *подход на основе сравнения продаж*, *подход на основе капитализации дохода*, включая *анализ дисконтированного денежного потока*, и *затратный подход*.
- 1.4. Все методы, способы и процедуры измерения *рыночной стоимости*, если они применимы и используются уместно и корректно, приводят к общему выражению *рыночной стоимости*, когда они основываются на критериях, имеющих рыночное происхождение. Сравнения продаж или другие рыночные сравнения должны исходить из исследований рынка. *Подход на основе капитализации дохода*, включая *анализ дисконтированного денежного потока*, должен быть основан на денежных потоках, определяемых рынком, и на ставках доходности, основанных на данных рынка. Затраты на строительство и сумма амортизации должны определяться на основе анализа расчетов затрат и накопленной амортизации по рыночным данным. Хотя доступность информации, а также ситуация на рынке и вокруг самого имущества определяют, какой из методов оценки наиболее приемлем и адекватен, использование любой из вышеуказанных процедур должно приводить к установлению *рыночной стоимости*, если каждый из методов основывается на рыночных данных.
- 1.5. Применимость тех или иных методов и процедур установления *рыночной стоимости* определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке. Будучи основанным на рыночной информации, каждый метод — это сравнительный метод. В каждом случае оценки один или несколько методов дают наиболее полное представление о деятельности (открытого) рынка. При каждом задании по установлению *рыночной стоимости* оценщик должен рассмотреть все методы и определить наиболее пригодные из них.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящий стандарт применяется к *рыночной стоимости* имущества (обычно недвижимости и связанных с ней элементов). Он требует, чтобы оцениваемый объект иму-

щества рассматривался так, как если бы он был выставлен на продажу на рынке, в отличие от ситуации, когда он оценивается как часть действующего предприятия или для какой-либо иной цели.

3.0. Определения

3.1. *Рыночная стоимость* для целей настоящих стандартов определяется следующим образом:

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

3.2. Термин «имущество» использован в связи с тем, что в центре внимания настоящих стандартов находится оценка имущества. Поскольку настоящие стандарты охватывают финансовую отчетность, для использования данного определения в общем случае его можно заменить термином «актив». Каждый элемент данного определения имеет свои собственные понятийные рамки:

3.2.1. «*Расчетная денежная сумма...*» относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за имущество при коммерческой рыночной сделке. Мерой *рыночной стоимости* является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении *рыночной стоимости*. Эта цена — наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент *специальной стоимости* (определяется в п. 3.8 МСО 2).

3.2.2. «*...За которую состоялся бы обмен имуществом...*» указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение *рыночной стоимости*.

3.2.3. «*...На дату оценки...*» выражает требование, чтобы предполагаемая величина *рыночной стоимости* относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Это определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны.

3.2.4. «*...Между заинтересованным покупателем...*» — относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий

рынка или предполагать, что уровень рыночной стоимости может быть выше достижимого по разумным соображениям.

- 3.2.5. «...И заинтересованным продавцом...» — подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на (открытом) рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» — это гипотетический собственник.
- 3.2.6. «...В результате коммерческой сделки...» означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений (например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента *специальной стоимости* (определение которой дано в п. 3.8 МСО 2). Предполагается, что сделка по *рыночной стоимости* должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.
- 3.2.7. «...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением *рыночной стоимости*. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.
- 3.2.8. «...При которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.
- 3.2.9. «...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но не одну из сторон не заставляют совершить сделку.
- 3.3. *Рыночную стоимость* следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.
- 3.4. *Наиболее эффективное использование (НЭИ)*. Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Об оценке для целей финансовой отчетности, которая является предметом рассмотрения Международного применения оценки 1 (МПО 1), следует читать в сочетании с настоящим стандартом.

4.1.1. МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности», дает необходимое руководство оценщикам, бухгалтерам и широкой общественности относительно стандартов оценки, влияющих на финансовую отчетность. Термин *справедливая стоимость* внеоборотных активов обычно понимается как их *рыночная стоимость* (см. ОППО, п. 8.1).

4.2. Существует множество примеров, когда и оценщики, и бухгалтеры употребляют одни и те же термины. В некоторых случаях это приводит к недоразумениям и к возможности ошибочного применения стандартов. МСО 1 определяет *рыночную стоимость* и рассматривает критерии для установления *рыночной стоимости*. Другие важные термины определяются в МСО 1 и МСО 2 и относятся к более специфическим требованиям, рассматриваемым в Международном применении оценки 1 «Оценка для финансовой отчетности».

5.0. Требования стандартов

Чтобы провести оценку, которая отвечает настоящим стандартам и **Общепринятым принципам оценки (ОПО — GAVP)**, оценщики обязательно должны придерживаться всех разделов кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчетности (разделы 4.0–7.0).

5.1. При проведении оценки и составлении отчета об определении *рыночной стоимости* оценщик должен:

5.1.1. дать полное и понятное объяснение проводимой оценке так, чтобы исключить возможность ошибочного толкования;

5.1.2. гарантировать, чтобы определение рыночной стоимости основывалось на рыночных данных;

5.1.3. гарантировать, чтобы определение рыночной стоимости основывалось на приемлемых методах и процедурах;

5.1.4. предоставить достаточно информации для того, чтобы те, кто читает отчет и полагается на него, смогли полностью понять содержащиеся в нем данные, обоснования, анализ и выводы;

5.1.5. при составлении отчета соблюдать требования МСО 3. Соответственно, оценщик должен:

5.1.5.1. дать определение типа рассчитываемой стоимости, указать цель оценки и предполагаемое использование оценки, указать фактическую дату оценки и дату составления отчета;

5.1.5.2. четко идентифицировать и описать оцениваемое имущество, а также оцениваемые права и интересы;

5.1.5.3. изложить объем и глубину проделанной работы и степень, в которой имущество было обследовано;

5.1.5.4. изложить все предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка;

5.1.5.5. полностью и исчерпывающе разъяснить применяемые базы оценки и подходы к оценке, а также привести обоснования для их применения и соответствующие выводы;

5.1.5.6. включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

6.0. Замечания

- 6.1. Понятие и определение *рыночной стоимости* имеют первостепенное значение для всей оценочной деятельности. В разделе «Общие понятия и принципы оценки» и Кодексе поведения, документах, на которые опираются настоящие стандарты, кратко разъясняются экономические и методологические основы этих фундаментальных понятий и принципов.
- 6.2. Понятие *рыночной стоимости* не зависит от какой-либо фактической сделки, совершаемой на дату оценки. *Рыночная стоимость* — это, скорее, предполагаемая цена, которая была бы установлена при продаже на дату оценки при соблюдении условий, содержащихся в определении *рыночной стоимости*. *Рыночная стоимость* — это представление о цене, на которую в этот момент согласились бы покупатель и продавец при выполнении условий определения *рыночной стоимости*, если бы каждый из них имел достаточно времени для изучения имеющихся на рынке других возможностей и альтернатив, несмотря на то, что для подготовки формальных контрактов и связанной с ними документации для заключения сделки может потребоваться какое-то время.
- 6.3. Понятие *рыночной стоимости* предполагает, что цена определяется путем переговоров на открытом и конкурентном рынке. Это обстоятельство иногда служит основанием для замены термина «рыночная стоимость» термином «стоимость на открытом рынке». Слова «открытый» и «конкурентный» не имеют абсолютного значения. Для одного имущества рынок может быть международным или местным. Рынок может состоять из многочисленных покупателей и продавцов либо характеризоваться ограниченным числом участников. Рынок, на котором имущество выставляется на продажу, по определению не является ограниченным или суженным. Иными словами, отсутствие слова «открытый» не означает, что сделка носит частный или закрытый характер.
- 6.4. Рыночные оценки обычно основываются на информации, касающейся сопоставимых объектов имущества. Процесс оценки требует, чтобы оценщик провел необходимое и адекватное исследование, компетентный анализ и вынес подкрепленные информацией и доказательствами суждения. В этом процессе оценщики не принимают данные на веру, они должны рассмотреть все наблюдаемые на рынке и относящиеся к делу факты, тенденции, сопоставимые сделки и другую информацию. В случаях, когда рыночные данные ограничены или по существу отсутствуют (как, например, для некоторых специализированных объектов имущества), оценщик должен надлежащим образом раскрыть ситуацию и указать, ограничены ли каким-либо образом расчеты в силу недостаточности данных. Собственное суждение оценщика требуется при всех оценках, однако в отчете об оценке следует раскрыть, исходит ли оценщик при установлении *рыночной стоимости* из рыночных данных или же характер имущества и отсутствие сопоставимых рыночных данных вынуждают его в большей мере полагаться на свое суждение.
- 6.5. Так как меняющиеся условия характерны для рынков, оценщики должны рассматривать, удовлетворяют ли имеющиеся в наличии данные критериям для *рыночной стоимости*.
- 6.5.1. Периоды быстрых изменений рыночных условий характеризуются быстро меняющимися ценами. Такое состояние обычно называют неравновесием. Период неравновесия может продолжаться годами и оказывать определяющее влияние на текущие и ожидаемые рыночные условия. В других обстоятельствах быстрые изменения в экономике могут приводить к неустойчивости рыночных данных. Если некоторые продажи не вписываются в рыночную ситуацию, оценщик обычно приписывает им меньший вес. Оценщик все же может на основании имеющихся данных сделать вывод о реальном ценовом уровне рынка. Цены отдельных сделок могут и не быть показателем *рыночной стоимости*, однако в процессе оценки анализ таких данных следует принимать во внимание.

- 6.5.2. В условиях скудного предложения или при ухудшении конъюнктуры рынка большого числа «заинтересованных продавцов» может как быть, так и не быть. Некоторые сделки (но не обязательно все) могут включать элементы финансового (или иного) давления или условия, которые снижают или исключают практическую заинтересованность некоторых собственников в продаже. В таких рыночных условиях оценщики должны учитывать все соответствующие факторы и приписывать отдельным сделкам такие веса, которые, по их мнению, отражают рынок надлежащим образом. Ликвидаторы и управляющие конкурсной массой обычно по должности обязаны получить от распродажи активов максимальную цену. Однако продажи могут иметь место и без проведения надлежащего маркетинга или после недостаточного маркетингового периода. Оценщик должен проанализировать эти сделки, чтобы установить, в какой степени они соответствуют требованиям определения *рыночной стоимости*, а также вес, который следует приписать таким данным.
- 6.5.3. В переходные периоды на рынках, которые характеризуются быстрым ростом или падением цен, существует риск завышения или занижения стоимости в случае, если информации за прошлые периоды будет приписан необоснованно высокий вес или если в отношении будущих состояний рынков будут приняты неоправданные предположения. В этих обстоятельствах оценщики должны тщательно проанализировать и отразить действия и реакции рынка и позаботиться о том, чтобы их отчеты полностью раскрывали результаты их исследований и выводов.
- 6.6. Понятие *рыночной стоимости* также предполагает, что в сделке по рыночной стоимости имущество будет надлежащим образом выставлено на рынок с обеспечением свободного доступа в течение достаточного периода времени и при наличии необходимой рекламы. Предполагается, что выставление имеет место до фактической даты оценки. Рынки внеоборотных активов, как правило, отличаются от рынков акций, облигаций и текущих активов. Внеоборотные активы зачастую являются уникальными. Они обычно продаются реже и притом продаются на рынках, которые менее формальны и менее эффективны, чем, например, в случае котируемых на бирже ценных бумаг. Кроме того, внеоборотные активы менее ликвидны. В силу этих причин, а также потому, что внеоборотные активы обычно не продаются на публичной бирже, применение понятия *рыночной стоимости* требует использования допущений, например, об адекватном выставлении имущества на рынке в течение разумного периода времени для надлежащего маркетинга и завершения переговоров о заключении сделки.
- 6.7. Доходные объекты имущества, которые относятся к долгосрочным инвестициям инвестиционной компании, пенсионного (накопительного) фонда, трастовой компании или компании с аналогичными формами имущественных прав, обычно оцениваются на основе продажи активов на индивидуальной основе в соответствии с установленным планом продаж. Суммарная стоимость таких активов, рассматриваемых как портфель инвестиций или как группа объектов имущества, может быть больше или меньше, чем сумма *рыночных стоимостей* всех активов, взятых по отдельности.
- 6.8. При всех оценках следует указывать их цели и предполагаемое использование. Если функция оценки связана с подготовкой финансовых отчетов, то в дополнение к другим требованиям к отчету об оценке оценщик должен с исчерпывающей ясностью указать, к какой категории отнесен каждый из активов.
- 6.9. В исключительных ситуациях *рыночная стоимость* может иметь отрицательную величину. К таким случаям относятся определенное арендованное имущество, некоторые специализированные объекты имущества, устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка, некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды, и др.

7.0. Требования в отношении раскрытия информации

- 7.1. Отчеты об оценке не должны вводить в заблуждение. Оценки, проводимые с целью определения и составления отчета о *рыночной стоимости*, должны удовлетворять требованиям раздела 5.0. Отчеты должны содержать конкретную ссылку на определение *рыночной стоимости*, данное в настоящем стандарте, вместе с конкретным указанием того, как расценивается данное имущество с точки зрения его полезности, либо *наиболее эффективного использования* (или наиболее вероятного использования), а также изложение всех основных допущений.
- 7.2. Определяя величину *рыночной стоимости*, оценщик должен четко установить дату оценки (дату, к которой относится расчет стоимости), цель и функцию оценки и другие имеющие отношение к делу и подходящие критерии с тем, чтобы гарантировать возможность адекватной и логичной интерпретации наблюдений, заключений и выводов оценщика.
- 7.3. Хотя в определенных обстоятельствах могут оказаться уместными принятие и использование альтернативных выражений стоимости, оценщик должен гарантировать, что если такие стоимости будут найдены и включены в отчет, их не следует истолковывать так, как будто они представляют собой *рыночную стоимость*.
- 7.4. В случае если оценка проводится «внутренним оценщиком», т.е. тем, кто работает либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за подготовку финансовой документации и/или финансовой отчетности предприятия, в сертификате оценки или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт о наличии и характере подобных взаимоотношений.

8.0. Условия отступления

- 8.1. При работе в соответствии с данным стандартом любые отступления могут быть сделаны только в соответствии требованиями МСО 3 «Составление отчета об оценке».

9.0. Дата вступления в силу

- 9.1. Настоящий международный стандарт оценки вступил в силу 31 января 2005 г.

Стандарт 4 (ЕСО 2003). Базы оценки

Стандарт 4. (ЕСО 2003) Базы оценки охватывает следующее: *Принципы оценки и практика составления отчетов; Цель оценки и единые базы оценки; Определения стоимости: Рыночная стоимость, Рыночная стоимость аренды, Определение Рыночной стоимости, принятое ЕС; Справедливая стоимость, Стоимость в использовании, Стоимость для существующего использования, Стоимость для альтернативного использования, Амортизированные затраты замещения, Стоимость ипотечного кредитования, Стоимость предприятия и Стоимость акции.*

Европейский стандарт оценки:

- Только признанные базы оценки и составления отчетности, которые совместимы с международной практикой, европейскими и национальными законами, регулированием и потребностями клиентов, должны применяться, с учетом преобладающих принципов прозрачности, соответствия и согласованности.
- Должно последовательно использоваться следующее определение рыночной стоимости с его пояснительным текстом (однако – см. п.п. 6-10):

Рыночная стоимость – это расчетная сумма, за которую был бы произведен обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой («на расстоянии руки») сделке, после надлежащего маркетинга, в которой стороны действовали бы, будучи хорошо осведомленными, расчетливо и без принуждения.

Принципы оценки и практика составления отчетов

01. Принципы оценки, четко изложенные для единых баз оценки, и использование установленной в явном виде методологии оценки, вместе образуют основу, на которой формулируются четко представленные и доступные оценки. Они устанавливают модель, по которой будут выноситься суждения относительно работы оценщика. Во все большей мере использование баз оценок, которые следуют Директивам Совета ЕС или МСФО, закрепляется законом или является рекомендуемым требованием¹⁵ в Европейском Союзе в отношении финансовых отчетов.

02. Цель оценки имеет важнейшее значение для выбора базы оценки, и это должно признаваться при согласованиях с клиентом и с его профессиональными консультантами в начале задания на оценку, когда оговариваются условия найма.

Цель оценки и единые базы оценки

03. Какова бы ни была цель оценки, фундаментальными критериями являются определение и объяснение Рыночной стоимости, согласованное с Международным комитетом по стандартам оценки и принятое ЕГАО. Тем не менее, чтобы избежать путаницы, рекомендуется, чтобы термин «Справедливая стоимость», определенный в МСФО 16 («Основные средства»), употреблялся в отношении оценок рыночной стоимости основных активов для целей финансовых отчетов. Для большинства целей Справедливая стоимость может рассматриваться как синоним Рыночной стоимости, что получило дальнейшее развитие в п. В.52- В.54 МСФО 40 («Инвестиционное имущество»).

04. Различные определения баз оценки, извлекаемых и не извлекаемых с рынка, которые одобрены для использования в отношении финансовых отчетов, и подходящие обстоя-

¹⁵ Начиная с 2005 г. это требование относительно МСФО является обязательным для компаний, акций которых обращаются на биржах Евросоюза (прим. к русскому изданию)

тельства для их использования вместе с рекомендациями относительно характера их применения, изложены ниже.

05. Вопросы, охватываемые в настоящем разделе, помимо соответствующих понятий, проблем и пояснительного материала, включают определения:

- (i) Рыночной стоимости;
- (ii) Стоимости при существующем использовании;
- (iii) Справедливой стоимости;
- (iv) Стоимости в использовании;
- (v) Стоимости при альтернативном использовании;
- (vi) Отрицательных стоимостей;
- (vii) Амортизированных затрат замещения.

В разных национальных юрисдикциях используются другие термины, но рекомендуется провести рационализацию терминов и тем самым избежать путаницы, как для неспециалиста, так и для оценщика-практика. Другие установленные базы, которые не являются вообще применимыми для цели финансовых отчетов, описываются в другом месте в ЕСО 2003. Неявными в определениях являются процедуры оценки, не все из которых будут приводить к оцененной стоимости (appraised value), совместимой со стоимостью в обмене – в соответствии с определением Рыночной стоимости.

Рыночная стоимость

06. Предпочитаемое определение Рыночной стоимости, изложенное в п. 10, – то, которое согласовано и утверждено Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО). Это определение использует иную словесную форму по сравнению с той, которая отражена в Законодательстве Европейского Союза, и приведена в Статье 49 Директивы Совета о Годовых и Консолидированных Счетах Страховых Организаций (91/674/ЕЕС). ЕГАО считает, что применение и того и другого определения, как это поясняется ниже, будет иметь своим результатом одну и ту же цифру оценки.

07. Определение в Статье 49(2) Директивы Европейского Совета, называемое здесь Определением ЕС, таково:

Рыночная стоимость должна означать цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту между заинтересованным продавцом и независимым покупателем на дату оценки, в предположении, что имущество публично выставлено на рынке, что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества.

08. Рекомендация ЕГАО состоит в том, что определение, представленное в п. 10, рассматриваемое вместе с подробным комментарием, который следует ниже, должно истолковываться как развитие текста Директивы. Определение МКСО согласуется с рациональной интерпретацией и развитием определения в Статье 49(2) ЕС.

09. Определение Европейского Совета, которое содержит некоторые подробные специфические требования, касающиеся составления отчетов для целей бухгалтерского учета, требует определенного дополнительного комментария и, в особенности, полагается для оценок, проводимых в секторе страхования; клиенты или их профессиональные советники могут обязать следовать этому определению или потребовать ссылки на него как на единственное юридическое определение Рыночной стоимости в Европейском Союзе. Комментарии по этому поводу включены в п.п. 25- 30.

10. Определение, одобренное МКСО/ЕГАО, называемое далее «определением», таково:

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. (Примечание: «дата оценки» означает ту дату, в которую признается продажа имущества).

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value)

11. Определение Рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор», также излагаются конкретные условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Комментарии к определению Рыночной стоимости

12. В отношении финансовых отчетов часто используется термин «актив», который ранее входил в определение. Тем не менее, для общего применения определения он был заменен термином «имущество». Каждый элемент данного определения имеет свои собственные понятийные рамки.

13. «*Расчетная денежная сумма...*» относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за имущество при коммерческой рыночной сделке. Мерой *Рыночной стоимости* является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении *Рыночной стоимости*. Эта цена — наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя.

14. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент Специальной стоимости (определенной в Стандарте 2 МКСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» как «Специальная стоимость»). Специальная стоимость — это термин, относящийся к экстраординарному элементу стоимости сверх Рыночной стоимости, и она может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту, или имуществом, находящимся во владении того же собственника, что и объект оценки. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать, скорее, для определенного собственника или пользователя, либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т. е. речь идет о покупателе, имеющем особый интерес.

15. Специальная стоимость может быть связана с элементами Стоимости действующего предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить понятия такого типа от Рыночной стоимости и ясно оговорить все сделанные им особые допущения.

16. «...За которую состоялся бы обмен имущества...» указывает на то обстоятельство, что стоимость имущества является предполагаемой величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок, ожидает завершения сделки на дату оценки, все прочие элементы которой удовлетворяют определению Рыночной стоимости.

17. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина Рыночной стоимости относилась к конкретной дате, и эта дата, в которую, как считается, имеет место гипотетическая продажа и, обычно, поэтому она отлична от даты, когда оценка фактически подготовлена. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени эта предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает фактическое состояние и условия рынка на действительную дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут различаться, однако вторая не может предшествовать первой. Определение также предполагает, что переход имущества из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по Рыночной стоимости.

18. «...Между заинтересованным покупателем...» относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить, и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, уплаты которой от него требует рынок. Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше достижимого по разумным соображениям.

19. «...И заинтересованным продавцом...» — подразумевается продавец, который не горит желанием продать, ни понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника актива во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» — это гипотетический собственник.

20. «...В результате коммерческой сделки...» Коммерческой является сделка между сторонами, у которых нет никаких особых или специальных взаимоотношений (таких, как, например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены не характерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по Рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и что каждая из сторон действует независимо.

21. «...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимой, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением Рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы имущество привлекло к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

22. «...При которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о со-

стоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах расчетливо, стремясь достичь наилучшей цены – с точки зрения позиции в сделке. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений на более позднюю дату. Не обязательно будет считаться проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами, которые ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой лучшей информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

23. «...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из них не вынуждают и не заставляют совершать сделку.

24. Под рыночной стоимостью понимается стоимость имущества, рассчитанная безотносительно к затратам на продажу или покупку и без компенсации каких-либо связанных с этим налогов. В некоторых обстоятельствах имеет место частичное отступление от общего правила, как об этом указывается в Комментарий к определению Рыночной стоимости ЕС. В соответствии с Четвертой Директивой Совета по законодательству о компаниях (78/660/ЕЕС), а также Разделом 7 Статьи 49 Директивы ЕС (91/647/ЕЕС) заявлено, что «там, где на дату, на которую составлены счета, земля и здания проданы или должны быть проданы в ближайшее время, стоимость, которую получили, (...) должна быть уменьшена на величину фактических или расчетных затрат по реализации». Дальнейшие пояснения приведены ниже.

Рыночная стоимость ЕС

25. Согласно определению ЕС,

Рыночная стоимость должна означать цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту между заинтересованным продавцом и независимым покупателем на дату оценки, в предположении, что имущество публично выставлено на рынке, что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества.
(91/647/ЕЕС).

Это определение относится только к целям конкретных Директив ЕС.

Комментарий к определению рыночной стоимости ЕС

26. «...Цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту...» следует истолковывать как относящуюся к денежной сумме, если бы земля и здания должны были бы продаваться на открытом рынке. Использование слов «частный контракт», в основном, исключает продажу через аукцион в той мере, что это дало бы более низкую цену, чем продажа по частному соглашению между заинтересованным продавцом и независимым покупателем после надлежащего маркетинга; это служит тому, чтобы подчеркнуть, что расчетная величина является реалистичной на дату оценки. Статья 49(5) относится к ситуации, когда земля и здания продаются или предполагаются быть проданными в близком будущем. Вычет для фактических или расчетных затрат на реализацию должен в этом случае быть отдельной корректировкой после того, как оценщик сообщит свое заключение о Рыночной стоимости.

27. Специальное упоминание о «... заинтересованном продавце и независимом покупателе...» усиливает экономическую реальность, выраженную через сделки на открытом рынке, как и наилучшая цена, которую, по разумным соображениям, может получить продавец и наиболее выгодная цена, которую, по разумным соображениям, должен уплатить

покупатель. Заинтересованный продавец – это не сгорающий от нетерпения и не вынужденный продавец, готовый продать по любой цене; не готов он и добиваться цены, которая на текущем рынке не считается обоснованной. Использование термина «независимый покупатель», вдобавок, исключает предложение от особого покупателя, готового предложить более высокую цену чем другие покупатели в силу исключительных личных обстоятельств (например, отношения между материнской и дочерней компанией, землевладельцем и арендатором или собственником прилегающей недвижимости).

28. «...На дату оценки...» относится к специфическому характеру оценки, который предполагает, что соглашения об условиях были достигнуты, и сделка была завершена на дату оценки. Рыночные условия могут измениться, и рыночная стоимость на другую дату может существенно отличаться. Определение предполагает одновременный обмен по заключении контракта на продажу без какой-либо корректировки цены с учетом иных особых факторов.

29. «...В предположении, что имущество публично выставлено на рынке...» означает, что имущество было бы выставлено на рынок наиболее подходящим способом для его реализации по наилучшей цене, которая, по разумным соображениям, могла быть получена в соответствии с определением Рыночной стоимости. Продолжительность времени выставления будет меняться в зависимости от обстоятельств, но она должна быть достаточной, чтобы осведомить достаточное число потенциальных покупателей создать рынок. Выставление на рынке будет иметь место до даты оценки.

30. «...что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества ...» это предполагает, что участники рынка благодаря выставлению имущества на рынок подготовлены к благоприятной возможности, но не создается и не предполагается гипотетический, нереальный или ложный рынок, и определение не допускает вынужденной продажи или продажи под давлением, а считается, что продажа осуществляется способом, подходящим для фактических условий рынка. Нормальный период маркетинга – это такой период, который будет меняться в зависимости от условий рынка для этого типа и класса имущества.

Методология

31. По условиям Директивы ЕС (91/647/ЕЕС) метод установления заключения о каждой отдельной позиции, относящейся к земле и зданиям, должен быть согласован с общепризнанными методами или быть признан Органами по надзору за страхованием и, как и в Директиве ЕС (78/660/ЕЕС), распределение оценок на протяжении финансового года должно быть раскрыто в примечаниях к отчетности. Такие методы обычно не меняются между отчетными периодами.

32. Методология оценки может со временем меняться, отражая наилучшую практику при установлении стоимости, которая совместима с основными веяниями на рынках недвижимости, и это может включать текущие структуры корпораций и рынка капитала. Рекомендуются, однако, чтобы для цели оценки объектов недвижимого имущества у организаций страхования и других аналогичных секторов, имущество которых представляет собой инвестиционные продукты или обеспечивает финансовые инструменты, используемые методы оценки основывались на наиболее подходящих способах оценки, имеющих рыночное происхождение. В их число может входить капитализация дохода, Дисконтированный Денежный Поток и/или сравнение капитальной или арендной стоимости. Обычно не является приемлемым давать оценку, основанную на амортизированных затратах замещения, которая может быть более приемлемой в оценке объектов недвижимости у других специа-

лизированных категорий предприятий. Более подробный комментарий по методологии включен в Приложение 1.

Стоимость наиболее эффективного использования

33. Наиболее эффективное использование – это термин, который применяет МКСО, и он нашел широкое использование и понимание в Северной Америке. Он является синонимичным Рыночной стоимости. Наиболее эффективное использование МКСО определяет как:

Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, надлежащим образом оправдано, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества является максимальной.

34. Ясно, что использование, которое не является юридически допустимым или физически возможным, не может считаться наиболее эффективным использованием. Использование, которое и юридически допустимо, и физически возможно, тем не менее, может потребовать убедительных объяснений, для того чтобы оправдать принятие такого использования как разумно вероятного или надлежащим образом оправданного. После того, как анализ устанавливает, что одно или больше использований являются разумно вероятными, это заключение может получить законную силу путем изучения осуществимости. Использование, результатом которого является максимальная стоимость, будет наиболее эффективным и будет аналогичным определению Рыночной стоимости.

35. Понятие наиболее эффективного использования неотъемлемо в определении Рыночной стоимости, и оно может также использоваться при обсуждениях, связанных со Стоимостью существующего использования и Рыночной стоимостью для альтернативного использования или Стоимостью альтернативного использования, которые рассматриваются ниже.

Справедливая стоимость

36. Справедливая стоимость является бухгалтерским понятием, кратко изложенным в 16 Международном стандарте финансовой отчетности (МСФО 16.6). Она определяется как «сумма, за которую мог бы состояться обмен актива между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами в коммерческой сделке». Кроме того, применению понятия справедливой стоимости для инвестиционного имущества посвящен пункт 29 и его подпункты в МСФО 40.

37. Следует отметить, что Справедливая стоимость, на которую есть ссылки в других местах МСФО, может являться синонимом Рыночной стоимости или сервисного потенциала актива. Этот термин также используется в некоторых юрисдикциях для того, чтобы дать юридическое определение при проведении справедливого расчетного урегулирования между сторонами процесса, который проводится в судах или находится в стадии ожидания.

38. Статья 30 МСФО 16 посвящена переоценкам имущества и формулируется следующим образом:

Справедливой стоимостью земли и зданий обычно является их Рыночная стоимость. Эта стоимость определяется путем оценки, обычно проводимой профессионально квалифицированными оценщиками.

Стоимость существующего использования

39. Сказанное выше устанавливает контекст, в котором можно провести более подробное рассмотрение и представить согласованные Европейские стандарты, определяющие Стоимость существующего использования.

40. Презумпция того, что бизнес является постоянно действующим предприятием, предполагает принятие Стоимости существующего использования. Неотъемлемо связано с этим понятие «депривационной» («утрачиваемой») стоимости, или чистых текущих затрат замещения, иначе говоря, это затраты для собственника, занимающего объект, на то, чтобы выйти на рынок и приобрести замещающее имущество. Когда применяются такие гипотетические допущения, оценка на базе Стоимости существующего использования может дать результаты, которые могли бы ввести в заблуждение, если они сообщаются в других контекстах. Поэтому важно, чтобы такие оценки всегда ясно аннотировались, так чтобы отражать особые обстоятельства их применимости.

41. Стоимость существующего использования имущества определяется как Рыночная стоимость, основанная на продолжении существующего использования, при допущении, что имущество можно было бы продать на открытом рынке для его существующего использования на условиях незанятого владения¹⁶ и при допущениях, перечисленных ниже, но в иных отношениях находится в соответствии с определением [Рыночной Стоимости] ЕГАО. Хотя Стоимость существующего использования сейчас принимается только в редких случаях, после отказа от нее Международного комитета по стандартам финансовой отчетности, подробности о ней включены здесь в силу ее тесной связи со Справедливой стоимостью и продолжающимся ее использованием в некоторых юрисдикциях.

42. Одобренное ЕГАО определение Стоимости существующего использования таково:

Стоимость существующего использования – это расчетная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки, основанный на продолжении его существующего использования, но в предположении, что имущество незанято, между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Комментарий к определению Стоимости существующего использования

43. В отношении финансовых отчетов часто используется термин «актив», который ранее входил в определение. Тем не менее, для общего применения определения он был заменен термином «имущество». Каждый элемент определения имеет свои собственные понятийные рамки.

44. «*Расчетная денежная сумма...*» относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за актив в коммерческой рыночной сделке. Мерой *Рыночной стоимости* является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении *Рыночной стоимости*. Эта цена — наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя.

45. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку,

¹⁶ В некоторых законодательствах предполагается гипотетическая сдача в аренду нынешнему владельцу.

или любой элемент Специальной стоимости. Специальная стоимость – это термин, относящийся к экстраординарному элементу стоимости сверх Рыночной стоимости, и она может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, например, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту, или находящимся в собственности одного и того же владельца, что и оцениваемое имущество. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать, скорее, для определенного собственника или пользователя, либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т. е. речь идет о покупателе, имеющем особый интерес.

46. Специальная стоимость может быть связана с элементами Стоимости действующего предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить понятия такого типа от Рыночной стоимости и ясно оговорить все сделанные им особые допущения.

47. «...За которую состоялся бы обмен имущества...» указывает на то обстоятельство, что стоимость имущества является предполагаемой величиной, а не predetermined заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок, ожидает завершения сделки на дату оценки, все прочие элементы которой удовлетворяют определению Рыночной стоимости.

48. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина Рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает фактическое состояние и условия рынка на действительную дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут различаться, однако вторая не может предшествовать первой. Определение также предполагает, что переход имущества из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по Рыночной стоимости.

49. «...Основанный на продолжении его существующего использования...» предписывает, что должен допускаться только обмен, основанный на предложениях о покупке на рынке для продолжения существующего использования. Следовательно, любую более высокую стоимость, если бы имущество должно было бы продаваться на открытом рынке, или принцип наиболее эффективного использования следует игнорировать.

50. «...Но в предположении, что имущество незанято...» подчеркивает тот факт, что не должно учитываться фактическое занятие в качестве причины для принятия условности, что арендная плата выплачивается фактическим владельцем. Не следует предполагать, что нужно оценивать какие-либо дополнительные инвестиции, понесенные по договоренности с фактическим владельцем. Должно предполагаться, что имущество не занято и доступно для продажи или сдачи в аренду на дату оценки. Потенциальное предложение со стороны лица, фактически занимающего имущество, не должно исключаться, но не следует предполагать, что занимающее лицо будет предлагать цену, превышающую уровень цен, обычно уплачиваемый на рынке. В этом – отличие от требований германского законодательства, по которому предложение от фактически занимающего имущество лица следует игнорировать.

51. «...Между заинтересованным покупателем...» относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить, и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетиче-

ского рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, уплаты которой от него требует рынок. Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать уровень Рыночной стоимости выше достижимого по разумным соображениям.

52. «...И заинтересованным продавцом...» — подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» — это гипотетический собственник.

53. «...В результате коммерческой сделки...» Коммерческой является сделка между сторонами, у которых нет никаких особых или специальных взаимоотношений (таких, как, например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены не характерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по Рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

54. «...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением Рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы имущество привлекло к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

55. «...В которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения их позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений на более позднюю дату. Не обязательно будет считаться проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами, которые ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой лучшей информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

56. «...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из них не вынуждают и не заставляют совершать сделку.

57. Под Стоимостью существующего использования понимается стоимость имущества, рассчитанная безотносительно к затратам на продажу или покупку и без компенсации каких-либо связанных с этим налогов. В некоторых обстоятельствах имеет место отступление от этого общего правила, как об этом указывается в Комментариях к определению Ры-

ночной стоимости ЕС. В соответствии с Четвертой Директивой Совета по законодательству о Компаниях (78/660/ЕЕС), а также Разделом 7 Статьи 49 Директивы ЕС 1991г. (91/647/ЕЕС) заявлено, что «там, где на дату, на которую составлены счета, земля и здания проданы или должны быть проданы в ближайшее время, стоимость, которую получили, ... должна быть уменьшена на величину фактических или расчетных затрат по реализации». Комментарии по этому вопросу даются ниже.

58. Определение пригодно только в связи подготовкой документов для цели финансовой отчетности. Согласно Директивам ЕС, национальным законам, международным и национальным стандартам финансовой отчетности и практике, часто требуется, чтобы объекты имущества, занятые владельцами, указывались по затратам на их приобретение, Справедливой стоимости или Стоимости существующего использования.

59. Стоимость существующего использования как база оценки не применима к оценкам, требуемым для объектов инвестиционного имущества, излишних [surplus] объектов имущества по сравнению с [производственными] потребностями, и краткосрочных [оборотных] активов, когда следует применять Рыночную стоимость на базе наиболее эффективного использования.

Дополнительные допущения, относящиеся к Стоимости существующего использования

60. Ниже приводятся различные дополнительные допущения и комментарии:

- Есть неявное допущение, которое должно быть разумным при всех обстоятельствах, о том, что имущество может только использоваться предприятием на протяжении предвидимого будущего для существующего использования.
- Это использование должно быть таким, которое соответствует законодательству о землеустройстве, нормативным актам о лицензировании и другим нормативным актам.
- Полученная стоимость может быть равной Стоимости, или более низкой, но не выше (кроме чрезвычайных исключений, описываемых ниже) Стоимости, найденной путем применения принципов наиболее эффективного использования. К числу примеров этих исключений относятся следующие случаи:
 - (i) в некоторых юрисдикциях могут предоставляться [исключительные] права частного землепланирования и аналогичные разрешения, не доступные на обычном рынке, и это будет учитываться при оценке на базе существующего использования, таким образом, давая основание для сверхстоимости, превышающей Рыночную стоимость;
 - (ii) аналогично, проблемы окружающей среды могут отрицательно сказываться на Рыночной стоимости, но только если работы по устранению ущерба для окружающей среды являются обязательствами, установленными законом и затрагивают действующий бизнес или Стоимость существующего использования;
 - (iii) ограничения в условиях аренды, которые не имеют последствий для лица, занимающего имущество, не имеют отношения к этой базе оценки, хотя они и затронут неограниченную [в отношении использования] Рыночную стоимость;
 - (iv) оценка на базе амортизированных затрат замещения (см. п.п. 82-96), относящаяся к затратам и поправкам на устаревание, которая связана с фактической деятельностью на земле, может, и часто будет, превосходить стоимость на базе открытого рынка.
- Любое возможное альтернативное использование, таким образом, игнорируется, равно как и любой элемент возможной стоимости, любая стоимость, приписываемая гудвиллу, также и любое возможное увеличение стоимости, обусловленное специальными инвестициями или финансовой сделкой, такой, как продажа и возвратная аренда, после которой компания останется с интересом, отличным от того, который должен быть оценен.

- Вместе с тем оценка может учитывать стоимость, приписываемую позиции работоспособной компании, где существует потенциал для расширения или замены существующего здания для целей предприятия при условии, что это может быть сделано без серьезного нарушения продолжающегося бизнеса.
- Аналогично, та часть гудвилла, которая привязана к объектам торгового имущества, оцениваемым обычно в соответствии с их торговым потенциалом и применимая при управлении торговой организацией с принятым уровнем компетентности, также должна быть включена в оценку на базе существующего использования.
- Следует предположить, что любая часть имущества, непосредственно занятая для целей предприятия, на дату оценки является освобожденной, и, таким образом, существование фактического пользователя помещений во внимание не принимается. Оценки на базе существующего использования, которые применяют подход к оценке, основанный на амортизированных затратах замещения, в неявной форме допускают, что существующий собственник/пользователь помещений продолжает свою текущую деятельность на участке. В некоторых юрисдикциях применяются иные правила в отношении организаций государственного сектора или некоммерческих организаций.
- Любая часть имущества, сдаваемая в аренду по контракту или на иных условиях занимаемая третьей стороной, также будет оцениваться с учетом этого факта.
- Если имущество является или будет являться излишним по отношению к производственным потребностям, то следует произвести оценку путем обращения к Рыночной стоимости или Стоимости при наиболее эффективном использовании. Исключением этому будет неиспользуемое или устаревшее имущество, которое не может быть отделено от действующего бизнеса. В таких случаях оценка должна отражать предельную добавочную стоимость для бизнеса таких излишних объектов имущества.

61. Процедура оценки, известная как амортизированные затраты замещения (см. п.п. 82-96), которая является отступлением от стоимостей, определяемых на основе рынка, может применяться в отношении объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке для их существующего использования, кроме как путем продажи всего бизнеса. Статья 31 МСФО 16 специально требует этой базы для основных средств там, где отсутствуют свидетельства о стоимости в силу специализированного характера актива.

62. Там, где в результате применения процедур, которые основываются на Рыночной стоимости или Стоимости альтернативного использования получились бы цифры оценки, существенно отличающиеся от стоимости для существующего использования, они должны быть представлены вместе с отчетом, составленным на базе Стоимости существующего использования. Чтобы избежать введения возможных пользователей отчетов об оценке в заблуждение, важно, чтобы форма и содержание публикации отчетных цифр должна быть предварительно в явной форме одобрена оценщиком, готовившим оценки.

Стоимость в использовании

63. Там, где приняты Международные стандарты финансовой отчетности, должны применяться МСФО 16 относительно оценки основных средств и МСФО 36 относительно ослабления объектов недвижимого имущества.

64. В соответствии с МСФО 16 исходная база для финансовых отчетов должна являться затратами на приобретение или, как частичное отступление от правила, – Справедливой стоимостью. Особые правила применяются в случае ослабления. В этом случае стоимость имущества должна измеряться как большая из двух величин: чистой цены продажи или его стоимости в использовании.

65. Чистая цена продажи – это сумма, которую можно получить от продажи имущества в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами, за вычетом прямых затрат по реализации.

66. Стоимость в использовании – это приведенная к текущему моменту стоимость расчетных будущих денежных потоков, которые, как ожидается, будут получены от продолжающегося использования актива и от его реализации в конце срока полезного использования. Ставкой дисконтирования должна быть ставка до вычета налогов, которая отражает текущие рыночные оценки стоимости денег с учетом фактора времени и рисков, специфических для данного имущества. Ставка дисконтирования не должна отражать риски, которые уже учтены при построении денежных потоков.

67. Установление стоимости в использовании отдельного объекта имущества, может быть затруднительным. Тогда объекты имущества агрегируются в «подразделение, генерирующее денежные средства», определяемое как «наименьшая идентифицируемая группа объектов имущества, генерирующая притоки денежных средств, которые в значительной степени независимы от притоков денежных средств от других объектов имущества или групп объектов имущества».

68. Поскольку имеется также намерение исключить воздействие финансового рычага, использование Модели определения цен капитальных активов (САРМ), способной отделить влияние финансового рычага – это один из способов, с помощью которого можно установить применимую ставку дисконтирования.

Стоимость альтернативного использования

69. Стоимость альтернативного использования можно определить по основным определениям ЕГАО как представляющую стоимость при наиболее эффективном использовании, которое может подразумевать либо фактическое использование имущества в настоящее время или то, которое предполагается в будущем; оно может включать и новую застройку (перестройку).

70. Оценки альтернативного использования часто требуются в случае любых оценок (valuation and appraisal) – как для целей обеспечения или как часть анализа наиболее эффективного использования, и при определении экономического применения объектов имущества или реальной отдачи на капитал, используемый предприятием.

71. Стоимости альтернативного использования, которые не могут быть реализованы [на рынке], кроме как при ликвидации, закрытии или перемещении бизнеса в другие помещения, не подходят для включения в бухгалтерские счета по Европейскому соглашению о бухгалтерском учете – кроме случая, когда приводится намерение со стороны директоров реализовать это имущество, и тогда она может формировать часть Рыночной стоимости и указываться отдельно в сертификате оценки.

72. Там, где Стоимость альтернативного использования существенно отличается от Стоимости существующего использования, оценщик должен сообщить это обстоятельство клиенту безотносительно к тому, была ли установлена Стоимость существующего использования путем ссылки на рынок или основана на амортизированных затратах замещения.

73. В случае наличия согласия на землеустройство или других прав или оговорок в пользу пользователя в договоре об аренде, которые являются персональными, при подготовке оценки существующего использования оценщик должен всегда включать в примечании к

сертификату оценки ссылку на Рыночную стоимость без учета выгоды прав, которые для предприятия носят индивидуальный характер.

74. Земля и здания, которые держат в качестве инвестиций или для развития, всегда оцениваются на базе Рыночной стоимости с учетом относящихся к делу существующих аренд, и таким образом будут учитывать любое альтернативное использование (если это применимо).

75. Во всех случаях Стоимость альтернативного использования должна быть связана с определенной информацией в том, что касается согласий, установленных законом, и иных согласий (таких, как согласие от старшего землевладельца), касающихся изменения использования или других вопросов, которые могут повлиять на оценку Стоимости альтернативного использования.

76. На стоимость существующего использования не влияют ограничения на личное использование актива или юридические обязательства, не требующие немедленного исправления в ходе нынешнего бизнеса. В отличие от этого, Стоимость альтернативного использования будет подвергаться отрицательному влиянию, и она может в некоторых случаях быть не активом, а обязательством.

Отрицательные стоимости

77. Отрицательные стоимости обычно возникают там, где активы типа недвижимости связаны с материальными, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, присоединяемыми к юридическим интересам и генерирующими отрицательный реальный или гипотетический денежный поток, или требуют значительных работ по восстановлению нормального состояния окружающей среды, которые по затратам превысят стоимость имущества, когда работы будут выполнены. В результате действия этих факторов активы станут финансовыми обязательствами или будут иметь отрицательную стоимость.

78. Отрицательные стоимости могут возникать в отношении прав аренды, когда подлежащая выплате арендная плата превышает рыночную стоимость аренды. Это может возникнуть потому, что в договоре аренды есть условия, обременительные для арендатора.

79. Собственность, удерживаемая на праве собственности, также может быть обязательством, если в отношении ее имеются юридически обязательные затраты по восстановлению [reclamation] или существуют расходы на соблюдение обязательств, установленных законом или контрактом, и они превышают стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

80. Раз положительные стоимости отражаются в счетах, то логика и принципы прозрачности требуют, чтобы отрицательные стоимости также раскрывались. Отражение стоимости правового интереса, который фактически является обязательством, по «нулевой» оценке не представит истинного и справедливого взгляда на общее состояние компании. Любая отрицательная стоимость должна сообщаться отдельно и не должна приводить к списанию стоимости с другого имущества или класса объектов имущества.

81. Там, где существует право настаивать на приобретении или иной форме государственного возмещения в отношении имущества, которое в противном случае имеет отрицательную стоимость (например, некоторый загрязненный участок земли, участок, затронутый прибрежной эрозией, участок, подверженный деградации вследствие характера землеустройства и исторические/живописные здания), это право на возмещение не должно приниматься во внимание в оценке, если директора рассматриваемой компании не намереваются

ся осуществить это право. Если сообщается отрицательная стоимость, внимание директоров должно быть обращено к этому вопросу в содержаниях примечаний к сертификату оценки. Отрицательная стоимость должна сообщаться отдельно и не соединяться с другими оценками.

Амортизированные затраты замещения

82. Процедуры, использующие надлежащим образом скорректированные затраты на замещение или на новое строительство, признаются в качестве базы для расчета стоимости для цели финансовой отчетности бизнеса в ограниченных обстоятельствах, изложенных в нижеследующих пунктах. Валовые затраты на замещение также требуются для цели страхования.

83. Понятие чистых текущих затрат на замещение используется также для установления депривационной стоимости (стоимости «утрачиваемого имущества») для функционирующего бизнеса и поэтому образует часть рассмотрения стоимости существующего использования. Использование термина в этой связи может вызвать путаницу с выражением «Амортизированные затраты замещения», которое известно лучше; поэтому рекомендуется использовать его только с полным объяснением.

84. Амортизированные затраты замещения (А33) – это процедура оценки, которая используется для установления стоимости существующего использования или стоимости в использовании специализированных объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются или сдаются в аренду на рынке иначе, как часть бизнеса. Она не считается методом, имеющим рыночное происхождение, за исключением оценки земельного элемента. Тем не менее, некоторый анализ, который используется при выведении рыночных оценок, основывается на данных, которые сами по себе выводятся из анализа А33 продаваемых объектов имущества. При отсутствии каких-либо рыночных данных А33 часто принимается как заменитель анализа, имеющего рыночное происхождение. Поэтому он не подходит для использования в отношении объектов имущества, которые держат для цели инвестиций или являются излишними по отношению к производственным потребностям компании – их собственника.

85. К примерам объектов имущества, которые попадают в категорию, которую следует оценивать на этой базе, относятся:

- Нефтеперерабатывающие и химические заводы, где большая часть строений – не более чем сооружения или плакирования для высокоспециализированных установок и оборудования;
- Сталеплавильные заводы, электростанции и доковые сооружения, где здания и строительные работы на площадке непосредственно связаны с бизнесом собственника, и где очень маловероятно, что они будут иметь стоимость иную, чем стоимость для предприятия, которое приобретает завод; и
- Объекты имущества, которые находятся в определенных географических районах в силу особых причин или такого размера, построенные по такому проекту или так расположенные, что делает невозможным или практически нецелесообразным для оценщика вывод Стоимости существующего использования с использованием фактов, устанавливаемых из рыночных сделок.

Валовые затраты на замещение

86. Метод А33 основан на расчетной величине текущих валовых затрат на замещение всех зданий, установок и других объектов на площадке застройки за вычетом скидок на физический износ и все соответствующие формы устаревания и оптимизации. К этому прибавляется текущая рыночная стоимость земли для ее существующего использования. Как не-

рыночная процедура, ее результат всегда должен указываться с учетом оговорок об адекватной потенциальной прибыльности или долгосрочной жизнеспособности и сервисном потенциале предприятия (или государственной организации) в сопоставлении со стоимостью используемых объектов имущества. Оценка должна быть также приведена в разбивке по пунктам в Сертификате оценки.

87. Поэтому отсюда следует, что, рассчитывая стоимость земли для существующего использования и валовых затрат на замещение зданий, установок и других объектов на площадке застройки или же, иначе говоря, стоимость условно замещающего имущества в той же общей местности, оценщик будет должен сделать корректировки, чтобы отразить разницу в стоимости для предприятия между имуществом, подлежащим оценке, и новым объектом (которому соответствуют Валовые затраты на замещение). Эта стадия оценки будет подразумевать необходимость учета возраста и состояния различных зданий и установок, их физического, экономического экологического, и функционального устаревания и особенностей физического расположения.

88. Расчеты Валовых затрат на замещение потребуют тесного сотрудничества между оценщиком и директорами предприятия и другими профессиональными консультантами и должны учитывать следующее:

- (i) Затраты на строительство и вспомогательные работы, которые предполагаются завершенными на дату оценки. Это не является расчетом гипотетических будущих затрат на новую застройку (перестройку).
- (ii) Современное здание-заменитель могло бы требовать значительно меньших затрат, чем замещение существующего здания или группы зданий, что является результатом использования более совершенного проекта, новой технологии или более современных материалов. [В расчетах] следует учитывать затраты на создание современного заменителя.
- (iii) Тот же принцип применяется и к размерам здания (зданий); если благодаря прогрессивной современной технологии та же мощность по производству товаров или сервисный потенциал могут обеспечиваться в меньшем по размерам современном здании-заменителе, следует принять последний и более дешевый альтернативный вариант.
- (iv) Исключение из вышеизложенного правила применяется к зданиям, которые подлежат сохранению как относящиеся к категории, имеющей историческую или архитектурную ценность. В этих случаях затраты на замещение будут связаны с требованием закона о сохранении всего или части структуры здания;
- (v) Валовые затраты на замещение должны учитывать все затраты на застройку, необходимые для обеспечения полной работоспособности для организации, в том числе на все работы на стройплощадке и связанные с инфраструктурой, включая дренаж, насосные станции, очистка и сброс сточных вод, трубопроводы и вентиляционные устройства, противопожарная защита и работы по охране окружающей среды, которые потребуются по закону или положению при застройке новых объектов для целей предприятия.
- (vi) В дополнительные затраты должны входить любые профессиональные вознаграждения или другие платежи, которые обычно производятся, и все затраты, связанные с получением согласительной документации, лицензий или оценок состояния окружающей среды и других оценок, требуемых по закону или правилам. Затраты на привлечение финансирования для строительства должны быть также включены, и они должны основываться на нынешних затратах по займам или, в виде исключения, на принятой внутренней ставке; и
- (vii) Оценщик не должен учитывать возможность получения региональных грантов на развитие, которые могут трактоваться по-разному, в соответствии с бухгал-

терскими соглашениями. Оценка должна явно указывать, что было принято во внимание, а что исключено.

Земля

89. В отношении стоимости земли могут быть различия между стоимостью для существующего использования и стоимостью незастроенного или абсолютно нетронутого участка земли. Многие объекты имущества, которые оказываются подлежащими оценке на базе АЗЗ, такие, как нефтеочистительные или химические заводы, имеют в своем составе обширные полосы земли, простирающиеся на сотни гектаров. Если бы этот участок предлагался для продажи на открытом рынке, к цене была бы сделана скидка, отражающая продолжительный период, в пределах которого участок будет застраиваться. Этот подход непригоден для участка, который уже полностью застроен. В таких случаях оценщик должен тщательно рассмотреть меру, в которой участок является застроенным до своего полного потенциала, и отразить это при выводе величин [стоимости]. Тем не менее, обстоятельства большинства продаж будут выведены из относительно небольших [предложений] участков земли, и в оценке должна быть сделана надлежащая скидка, отражающая, что цена в расчете на гектар для чрезвычайно крупных участков земли будет содержать весьма значительную скидку.

90. Там, где отсутствуют убедительные свидетельства, более удовлетворительным будет принять понятие условно замещающего участка в пределах той же местности и с характеристиками, подходящими для существующего использования и строительства замещающего здания или современного здания – заменителя. Поэтому может оказаться приемлемым оценивать участок, который меньше, чем рассматриваемый [под объектом оценки] участок, если принятые технологические и эксплуатационные требования оправдывают этот подход. И наоборот, этот участок может быть неадекватным для того, чтобы позволить высвобождение полного потенциала для хозяйственной деятельности на земле и, если так, стоимость придется скорректировать с учетом этого аспекта устаревания.

91. Возможно дальнейшее рассмотрение того, каково на самом деле разумное обхождение с землей, которая считается излишней по отношению к производственным потребностям. Хотя этот гипотетический излишек не имеет отношения к оценке (assessment) Стоимости существующего использования при допущениях, связанных с АЗЗ, тем не менее, это может быть важным управленческим соображением, которое следует предложить вниманию директоров.

Вычеты из Валовых затрат на замещение

92. После проведения оценки земельного элемента и зданий, оценщик должен использовать свое суждение, основанное на детальных консультациях с менеджментом, о качественных аспектах объекта и его эффективном сроке службы, касаясь всех аспектов экономического, экологического, функционального или стратегического устаревания.

93. Поэтому необходимо сделать вычеты из валовых затрат на замещение, чтобы учесть следующие и любые другие элементы, которые уместны при продолжении полезного экономического использования:

- (i) Экономическое устаревание – возраст, состояние (или степень физического износа) или ухудшение свойств в результате истечения времени и прошлого использования и вероятная величина будущих затрат на использование и обязательства по уходу в сравнении с современным зданием-заменителем;
- (ii) Функциональное устаревание – пригодность для использования в настоящее время и перспективы продолжения его использования или исполь-

зование [объекта] занимающим [его] бизнесом для какой-то иной цели. Например, здание, построенное или приспособленное для специализированного использования, в том числе для конкретных промышленных процессов, может иметь явный срок полезного использования, который превышает предполагаемый срок для фактической эксплуатации;

(iii) Стратегическое устаревание – стратегическое решение, принятое бизнесом, может сделать в любой момент устаревшей конкретную операцию и здания, где она производится. Это может затронуть часть некоторого комплекса или целый комплекс, даже если здания могли бы иметь стоимость для иного предприятия или для самого предприятия, если бы данное стратегическое решение не было принято;

(iv) Экологическое устаревание – существующее использование и технология, принятая в настоящее время, должны быть рассмотрены с точки зрения фактических и разумно предполагаемых местных национальных и наднациональных положений о регулировании, директивного и/или планового и контроля за окружающей средой и загрязнениями и политикой по использованию отходов;

(v) Расположение различных зданий и установок относительно друг друга – большинство объектов имущества такого характера будут разрабатываться в течение значительного периода времени, и вследствие этого, многие здания окажутся не на самых лучших местах по отношению друг к другу с точки зрения наиболее эффективного функционирования имущества в целом.

94. Часто бывает трудно (но все же возможно) установить точный срок жизни для здания или группы зданий, и поэтому оценщики могут прибегать к «объединению» сроков жизни. Следует иметь информацию для выявления зданий, которые вряд ли сохранятся спустя, скажем, 20 лет, а с другой стороны — здания со сроком жизни, скажем 50 лет, должны быть отмечены как здания, которым «не меньше, чем 50 лет».

95. Система объединения сроков, скорее всего, сделает процесс более легким для оценщика, кроме того, она вполне удовлетворительна для целей компании и для аудиторов. Там, где недвижимое имущество включает ряд отдельных зданий, – например, крупных заводских строений, – рекомендуется, чтобы все здания были сгруппированы, и всем зданиям рассматриваемого имущества был присвоен один срок службы. Обоснование такого подхода состоит в том, что срок службы отдельного здания обычно можно увеличить в разумных пределах за счет более высокого уровня технического обслуживания или усовершенствований. В то же время проводить частичную повторную застройку обычно нерентабельно.

96. Если принят прямолинейный закон [износа], то нормальная процедура для расчета вычета из валовых затрат на замещение получается либо:

(i) делением возраста здания на возраст здания плюс расчетный срок будущей полезной экономической жизни, применяя связанные с деятельностью предприятия множители, упомянутые в п. 4.93; или

(ii) вычетом из срока полезной экономической жизни здания, как нового, остаточного срока полезной экономической жизни и делением результата на расчетный срок полезной экономической жизни здания как если бы оно было новым.

Не существует единой принятой базы, и можно отдавать предпочтение математической модели, предполагающей, что амортизация выше в ранние годы службы имущества (называемой бухгалтерами «способ уменьшаемого остатка»).

Какая бы база не была принята, она должна быть результатом обсуждения с директорами компании и с аудиторами.

Стоимость ипотечного кредитования

97. Стоимость ипотечного кредитования означает стоимость имущества, определяемую оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества – с учетом долговременных устойчивых характеристик имущества, нормальных и местных рыночных условий, нынешнего использования и подходящих вариантов альтернативного использования имущества. При оценке Стоимости ипотечного кредитования не могут приниматься во внимание спекулятивные элементы [ценообразования]. Стоимость ипотечного кредитования должна быть документально представлена в прозрачной и ясной форме. Полное разъяснение относительно Стоимости ипотечного кредитования – см. в Стандарте 6 (особенно в п.п. 4-12).

Стоимость предприятия

98. Стоимость предприятия – это расчетная валовая сумма, без отчислений на амортизацию (обесценение и погашение), за которую состоялся бы обмен бизнеса на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Стоимость акционерного капитала

99. Стоимость акционерного капитала – это расчетная сумма, без отчислений на амортизацию (обесценение и погашение), но с учетом всех активов и обязательств, за которую состоялся бы обмен выпущенного акционерного капитала – на дату оценки – между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

ССО РОО 2-02-2005. Стандарт 2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости

Стандарт 2 (МСО 2). Базы оценки, отличные от рыночной стоимости (пересмотрен в 2005 г.)

Настоящий стандарт следует рассматривать в контексте общих положений и указаний по применению, содержащихся в главе «Общие понятия и принципы оценки».

1.0. Введение

- 1.1. Настоящий стандарт имеет двойное назначение: во-первых, определить и разъяснить базы стоимости, отличные от *рыночной стоимости*, и установить стандарты для их применения; во-вторых, провести различие между ними и *рыночной стоимостью*.
- 1.2. Несмотря на то, что в большинстве профессиональных оценок (особенно когда речь идет об оценке активов, рассматриваемой в МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности») используется *рыночная стоимость*, некоторые ситуации требуют применения баз оценки, отличных от *рыночной стоимости*. Важно, чтобы как оценщики, так и пользователи их услуг ясно понимали отличие оценок, основанных на *рыночной стоимости*, от оценок, основанных на нерыночных базах, и то влияние (если таковое имеется), которое различия между этими понятиями могут оказать на возможность использования данной стоимостной оценки.
- 1.3. Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) стремится не допускать возникновения недоразумений на международном уровне и/или неправильных толкований в тех или иных странах в отношении использования нерыночных баз оценки. Оценщики, отвечающие за применение настоящих стандартов, должны гарантировать выбор подходящих баз оценки, используя все разумные средства, чтобы добиться наилучшего понимания пользователями результатов оценки, избегая ситуаций, которые могли бы ввести в заблуждение общественность, и представляя в отчетах результаты, подкрепленные объективными данными.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящий стандарт представляет и разъясняет базы оценки, отличные от *рыночной стоимости*.

3.0. Определения

- 3.1. *Стоимость в использовании* — это стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя и потому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. В бухгалтерском учете *стоимость в использовании* — это приведенная к текущему моменту [дисконтированная] стоимость расчетных будущих денежных потоков, которые предположительно возникнут от продолжения использования актива и от его продажи в конце срока его полезной службы (см. МСФО 5, приложение А).
- 3.2. *Инвестиционная стоимость*, или *ценность* — это стоимость имущества для конкретного инвестора или группы инвесторов при установленных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект имущества с конкретным инвестором, группой инвесторов или организацией, имеющими определенные цели и/или критерии в отношении инвестирования. *Инвестиционная стоимость* (или *ценность*) основного актива может быть выше или ниже *рыночной стоимости* этого актива. Термин *инвестиционная стоимость* (или *ценность*) не следует путать с понятием *ры-*

ночной стоимости инвестиционного имущества. Однако рыночная стоимость может отражать ряд индивидуальных оценок *инвестиционной стоимости* (или *ценности*) конкретного основного актива. *Инвестиционная стоимость* (или *ценность*) ассоциируется со *специальной стоимостью* (см. п. 3.8 ниже).

- 3.3. *Стоимость действующего предприятия* — это стоимость бизнеса целиком. Это понятие подразумевает оценку непрерывно функционирующей организации, исходя из которой возможно распределение или разнесение *общей стоимости действующего предприятия* по его составным частям в соответствии с их вкладом в общую стоимость, однако сам по себе ни один из этих компонентов не является базой для *рыночной стоимости*. Поэтому понятие *стоимости действующего предприятия* может применяться только к имуществу, которое представляет собой составную часть бизнеса или организации.
- 3.4. *Страховая стоимость.* Стоимость имущества, предусматриваемая положениями страхового контракта или полиса.
- 3.5. *Стоимость для целей налогообложения, или налоговая (налогооблагаемая) стоимость.* Стоимость, рассчитываемая на основе определений, которые содержатся в соответствующих нормативно-правовых актах, относящихся к налогообложению имущества. Хотя в некоторых документах подобного рода возможны ссылки на *рыночную стоимость* как базу оценки для целей налогообложения, методы, предлагаемые для расчета этой стоимости, могут давать результаты, отличные от *рыночной стоимости* в соответствии с определением в МСО 1. Поэтому нельзя считать, что *стоимость для целей налогообложения* (или *налоговая стоимость*) соответствует определению, приведенному в МСО 1, если нет указания на противоположное.
- 3.6. *Утилизационная стоимость.* Стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования. Эта стоимость может выражаться как валовая или как чистая (за вычетом затрат на реализацию); в последнем случае она может совпадать с *чистой стоимостью реализации*. В любом случае включенные или исключенные компоненты должны быть определены.
- 3.7. *Ликвидационная стоимость, или стоимость вынужденной продажи.* Сумма, получения которой, по разумным основаниям, можно ожидать от продажи имущества за срок, слишком короткий, чтобы отвечать временным рамкам для маркетинга, указанного в определении рыночной стоимости. В некоторых государствах стоимость при вынужденной продаже может, в частности, подразумевать незаинтересованность продавца и покупателя, или же покупателей, которые совершают покупку, будучи осведомленными о неблагоприятном положении продавца.
- 3.8. *Специальная стоимость.* Термин, относящийся к экстраординарному элементу стоимости сверх *рыночной стоимости*. *Специальная стоимость* может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, например территориально прилегающим к рассматриваемому объекту. *Специальная стоимость* представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать скорее для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. *специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес*. *Стоимость при слиянии*, т.е. приращение стоимости, возникающее в результате слияния двух или большего числа интересов в имуществе, представляет собой конкретный пример *специальной стоимости*. Специальная стоимость может ассоциироваться с элементами *стоимости действующего предприятия* и с *инвестиционной стоимостью* (или *ценностью*). Оценщик должен гарантировать, что критерии, используемые для оценки таких объектов имущества, будут отделены от тех, которые используются для расчета *рыночной стоимости*, сделав ясными любые принятые особые допущения.

- 3.9. *Стоимость ипотечного кредитования* — это стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов имущества, нормальных и локальных условий рынка и текущего использования и подходящих альтернативных вариантов использования имущества. При проведении оценки стоимости ипотечного кредитования спекулятивные элементы во внимание, как правило, не принимаются. Стоимость ипотечного кредитования должна быть отражена в отчетах ясно и прозрачно. Определение *стоимости ипотечного кредитования* содержится в Европейском законодательстве (Директива 89/647/ЕЭС с поправками, внесенными в соответствии с Директивой 98/32/ЕС). Эти директивы касаются вопросов банковского регулирования и установления минимальных нормативов платежеспособности кредиторов, занимающихся кредитованием под залог имущества. *Стоимость ипотечного кредитования* является одним из методов анализа рисков, который в соответствии с указанными директивами может быть использован при расчете весов риска, соответствующих объектам залога, удерживаемых банками. Этот метод представляет собой оценку риска в долгосрочной перспективе и не является приемлемой базой для определения стоимости в данный момент. В этом отношении стоимость ипотечного кредитования существенно отличается от других видов стоимости, указанных в настоящих стандартах.
- 3.10. Другие выражения стоимости, более специфичные для основных средств и/или особых ситуаций, определяются в МР 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования» (*это руководство принято 17 ноября 2005 г.*).

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Международное применение оценки 1 «Оценка для финансовой отчетности» должно рассматриваться в связи с настоящим стандартом.
- 4.2. В большинстве случаев оценки, подготавливаемые по требованиям МСФО, предполагают определение справедливой стоимости. МПО 1 обеспечивает то, что такое требование обычно удовлетворяется в случае, если оценщик приводит в отчете рыночную стоимость оцениваемого актива.
- 4.3. Однако существуют некоторые случаи, когда МСФО требуют определения нерыночных баз стоимости. Такое происходит, когда в соответствии со стандартом МСФО 36 определяется стоимость актива в использовании, или когда требуется определение остаточной стоимости для целей амортизации согласно стандарту МСФО 16; оба вида таких стоимостей являются специфичными для каждой организации. Более подробно они рассматриваются в МПО 1.

5.0. Требования стандартов

Чтобы провести оценку, которая отвечает настоящим стандартам и Общепринятым принципам оценки (ОПО — GAVP), оценщики обязательно должны придерживаться всех разделов Кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчетности (разделы 4.0–7.0).

5.1. При проведении оценки и составлении отчета на базе *нерыночной стоимости* оценщик должен выполнить следующие указания:

- 5.1.1. **дать полное и понятное объяснение проводимой оценке так, чтобы исключить возможные неправильные толкования;**
- 5.1.2. **гарантировать, что расчет стоимости базируется на данных и условиях, соответствующих заданию на проведение оценки;**
- 5.1.3. **гарантировать, что расчет стоимости основывается на приемлемых методах и процедурах;**
- 5.1.4. **предоставить достаточно информации для того, чтобы те, кто читает отчет и полагается на него, смогли полностью понять содержащиеся в нем данные, обоснования, анализ и выводы;**

5.1.5. при составлении отчета соблюдать требования МСО 3. При этом оценщик должен:

5.1.5.1. определить тип рассчитываемой стоимости, указать цель оценки и предполагаемое использование оценки, фактическую дату оценки и дату составления отчета;

5.1.5.1.1. четко указать на то, что тип определяемой стоимости не является *рыночной стоимостью*, в том случае, если оценка выполнена на базе отличной от *рыночной стоимости*;

5.1.5.2. четко идентифицировать и описать оцениваемое имущество, а также оцениваемые права и интересы;

5.1.5.3. изложить объем и пределы проделанной работы и степень, в какой имущество было обследовано;

5.1.5.4. изложить все предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка;

5.1.5.5. полностью и исчерпывающе разъяснить применяемые базы оценки и подходы к оценке, а также привести обоснования для их применения и соответствующие выводы;

5.1.5.6. включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающее объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

5.2. Несмотря на то, что при некоторых обстоятельствах могут применяться понятия, основанные на нерыночных базах стоимости, оценщик должен гарантировать, что если речь идет о нахождении такой стоимости и составлении отчета о ней, то нет разумных оснований считать ее отражением *рыночной стоимости*.

6.0. Замечания

6.1. *Стоимость в использовании* (см. п. 3.1), является *нерыночной стоимостью*, измеряемой с точки зрения определенного пользователя. *Стоимость в использовании* иногда называют «стоимостью для определенного пользователя или собственника». *Стоимость в обмене* (см. МСО 1, п. 1.2 и его подпункты) является стоимостью, признанной рынком, на котором умозрительно происходит обмен прав собственности на актив. Даваемое МКСО определение *рыночной стоимости*, применимое для финансовой отчетности, основано на принципе *стоимости в обмене*, а не *стоимости в использовании*.

6.2. Употребление выражений *стоимость в использовании* и *стоимость в обмене* без соответствующих пояснений может привести к недоразумению. В тех случаях, когда может возникнуть путаница, их следует избегать.

6.3. Имущество может быть оценено на базах, отличных от *рыночной стоимости*, либо может переходить из рук в руки по цене, не отражающей *рыночную стоимость* в соответствии с определением. Такие альтернативные базы стоимости могут быть либо отражениями экономической полезности или функций имущества, отличных от возможностей его реализации, либо необычных и нерыночных условий. К числу примеров относятся *стоимость в использовании*, *инвестиционная стоимость* (или *ценность*), *стоимость действующего предприятия*, *страховая стоимость*, *налоговая стоимость*, *специальная стоимость*, *ликвидационная стоимость* (или *стоимость при вынужденной продаже*), *утилизационная стоимость* (см. раздел 3.0 и его пункты).

6.4. *Стоимость действующего предприятия* выражает стоимость, «приписываемую» существующему бизнесу, а не каким-либо из его составных частей. Стоимость отдельных активов как составляющих действующего предприятия определяется на основе их вклада в стоимость бизнеса в целом и обычно считается их *стоимостью в использо-*

нии, когда ее рассматривают в связи с конкретным бизнесом и его собственником. Она не связана с рынком (см. п. 3.3).

- 6.5. *Стоимость в использовании* может совпасть с *рыночной стоимостью* имущества лишь случайным образом. С одной стороны, *стоимость в использовании* была бы выше, чем *рыночная стоимость* имущества, если бы предприятие смогло использовать его с большей пользой и выгодой, нежели типичный производитель аналогичного товара или услуги. С другой стороны, *стоимость в использовании* может быть ниже *рыночной стоимости* в том случае, если предприятие не использует объект имущества на полную мощность и с максимальной эффективностью. *Стоимость в использовании* также может быть выше *рыночной стоимости*, если предприятие обладает особыми правами на производство, экстраординарными контрактами, уникальными патентами и лицензиями, большим опытом в определенной сфере, особым гудвиллом и другими неосязаемыми активами, которые при продаже предприятия не могут быть переданы новому собственнику.
- 6.6. *Специальная стоимость* может «приписываться» объекту имущества в связи с его уникальным местоположением, временной ситуацией при исключительных рыночных условиях или с надбавкой, которую готов заплатить покупатель, имеющий особый интерес (см. п. 3.8). *Стоимость при слиянии* — приращение стоимости, возникающее в результате слияния двух или большего числа интересов в имуществе, — представляет собой специфический пример *специальной стоимости*. Подобные элементы *специальной стоимости* могут быть указаны в отчете отдельно от *рыночной стоимости*, установленной в соответствии с определением *рыночной стоимости*, данным в настоящих стандартах. *Специальная стоимость* имущества не должна включаться в расчет его *рыночной стоимости*, так как подобная процедура будет вводить в заблуждение и при умолчании будет означать, что некий добавочный элемент стоимости не является специальным.
- 6.7. Вынужденная продажа предполагает цену, устанавливаемую в связи с ликвидацией имущества в экстраординарных или нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, отсутствие должного выставления, а иногда недобровольность продавца и/или реализацию по принуждению или под давлением. По этим причинам цена, связанная с вынужденной продажей или с продажей за долги, называемая *стоимостью при вынужденной продаже* (см. п. 3.7), не представляет собой *рыночную стоимость*. Цена, уплаченная при вынужденной продаже или продаже за долги, — это результат свершившейся сделки. В общем случае оценщику трудно ее прогнозировать из-за характера и степени субъективных предположений и догадок, требующихся для формулировки заключения такого рода. *Стоимость* (или цена) *при вынужденной продаже* может также встречаться под названием *ликвидационной цены*.
- 6.8. *Утилизационная стоимость* (см. п. 3.6) обычно является выражением ожидаемой текущей цены имущества (за исключением земельных участков) в конце предполагаемого срока его полезного использования с точки зрения его первоначального назначения и функции. Понятие *утилизационной стоимости* предполагает, что актив оценивается не по его первоначально предполагавшемуся использованию, а с точки зрения его продажи в порядке утилизации. В этом контексте *утилизационная стоимость* в терминологии бухгалтерского учета известна также как «чистая сумма реализации» актива, более не используемого предприятием (см. п. 3.6).
- 6.8.1. *Утилизационная стоимость* не подразумевает, что имущество не может полезно использоваться в дальнейшем. Проданные для утилизации объекты имущества могут быть перестроены, преобразованы для аналогичного или иного использования либо могут служить источником запасных частей для другого имущества, которое еще может эксплуатироваться. В крайнем случае *утилизационная стоимость* может представлять собой *стоимость лома* или *стоимость сырья для переработки*.

7.0. Требования в отношении раскрытия информации

- 7.1. Отчеты об оценке не должны вводить в заблуждение. Оценки, проводимые для целей определения и представления в отчете стоимости, отличной от *рыночной стоимости*, должны удовлетворять требованиям раздела 5.0 настоящего стандарта. Для оценок, основанных на нерыночных базах стоимости, согласно Кодексу поведения требуется ясно указать в отчете цель оценки и предполагаемое применение ее результатов, а также полностью раскрыть базу расчета стоимости, ее применимость и ограничения.
- 7.2. Каждый отчет об оценке, подготовленной на базе, отличной от *рыночной стоимости*, должен включать в себя раздел с изложением нестандартных или ограничивающих условий либо формулировки аналогичного содержания. Вместе с тем оценщик не должен использовать раздел нестандартных или ограничивающих условий для того, чтобы оправдать несанкционированное отступление от настоящих стандартов.
- 7.3. При проведении оценки на базе, отличной от *рыночной стоимости*, оценщик не должен делать допущения, не обоснованные в свете фактов, являющихся проверяемыми на дату, к которой относится оценка. Во всех отчетах должны быть раскрыты все сделанные допущения.
- 7.4. В каждый отчет об оценке, подготовленной на базе, отличной от *рыночной стоимости*, должен включаться сертификат оценщика, свидетельствующий о согласии оценщика с указаниями, изложенными в п. 7.1 Кодекса поведения МКСО и в п. 5.1.5.6 МСО 1. В частности, следует провести различия между *рыночной стоимостью* и любой другой стоимостью, имеющей свое толкование.
- 7.5. В случае если оценка проводится «внутренним оценщиком», т.е. тем, кто работает либо в организации, владеющей оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за подготовку финансовой документации и/или финансовой отчетности организации, в сертификате оценки или в отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт о наличии и характере подобных взаимоотношений.
- 7.6. Прочие пункты, включаемые в отчет, не должны противоречить настоящим стандартам.

8.0. Условия отступления

- 8.1. При следовании настоящему стандарту допускаются лишь отступления, соответствующие требованиям МСО 3 «Составление отчета об оценке».

9.0. Дата вступления в силу

- 9.1. Настоящий международный стандарт оценки вступил в силу 31 января 2005 г.

Стандарт 7 (ЕСО 2003). Расчетные величины, прогнозы и другие стоимостные оценки

Стандарт 7 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Понятие Ценности (или стоимости в использовании) – Инвестиционная стоимость; Оценка замещения; Стоимость при принудительной продаже; Оценки Основных элементов; Прогнозы; Ретроспективные оценки; Рецензирование оценок; Другие базы оценки.

Европейские стандарты оценки

- Расчетные величины, прогнозы или стоимостные оценки должны быть ясно определены, и выделяться от рыночных оценок.
- Расчетные величины, прогнозы или стоимостные оценки должны быть изложены прозрачным образом, а допущения сформулированы четко.
- Оценщик должен быть компетентным, чтобы выполнить оценку. Или же до принятия заданий, выходящих за пределы обычного опыта, по предварительному согласию клиента на это, обеспечить себя доступом к соответствующему опыту и раскрыть такое содействие в любом отчете.
- Рецензирование оценок должно проводиться с учетом соображений о коммерческой осмотрительности и потенциальных последствий любой информации, раскрываемой публично.

Понятие Ценности (или Стоимости в использовании) – Инвестиционная стоимость

01. Существует риск смешения терминов «стоимость» (value) и «ценность» (worth), особенно при переводе на языки, отличные от английского. Во многих языках невозможно провести различие между этими двумя словами. В отчетах об оценке недвижимости хорошей практикой, для того чтобы избежать введения пользователя в заблуждение, является использование слова «стоимость» только при выражении объективно установленной стоимости в обмене на заданную дату, и использование слова «ценность» только в контексте стоимости в использовании (см. п. 10). На самом деле, вероятно, более целесообразно использовать выражение «стоимость в использовании», а не слово «ценность» – так и делается сейчас в ЕСО 2003. Бухгалтерское определение Стоимости в использовании содержится в МСФО 36.

02. Понятие стоимости в использовании основывается на субъективной, имеющей нерыночное происхождение оценке экономической полезности актива для предприятия. Иногда ее называют «инвестиционная стоимость». Последний термин потенциально способен вызвать заблуждение, так как он подразумевает оценку, ведомую рынком, которую можно спутать с Рыночной стоимостью. Она в корне отличается от оценки Рыночной стоимости, но представляет собой компоненту, которая в целом движет рыночную деятельность, основанную на индивидуальных, делаемых участниками рынка, расчетах стоимостей в использовании.

03. Расчет стоимости в использовании может принять форму субъективной оценки расчетной величины затрат и выгод, поступающих инвестору со временем, дисконтированных в соответствии с внутренними критериями инвесторов, и может основываться на сочетании разных элементов, включающих, например, оценку экономических тенденций, остаточных стоимостей, финансовых целей и анализа рисков.

04. Расчеты стоимости в использовании, хотя они и не являются строгими оценками стоимости, часто оказываются частью жизненно важного процесса оценки проекта или сравнения альтернативных возможностей инвестиций. Они предъявляют такие же интеллекту-

альные требования, как и оценки, и качество анализа различных элементов может влиять на результаты деятельности инвестора.

05. Можно утверждать, что оценивание [evaluation] предприятием портфеля инвестиций с использованием внутренне генерируемых, но согласованных критериев, которые применяются к ожидаемому денежному потоку, представляет более удовлетворительное долгосрочное суждение о результатах деятельности некоторой группы, чем Рыночные стоимости, которые основывается на текущих показателях, полученных из рынков, находящихся в процессе сиюминутного перехода. Тем не менее, оно не является базой, которую можно оправдать объективно или которая может быть подтверждена кроме как со временем. Стоимости, рассчитываемые на этой базе, не могут включаться в финансовые отчеты, кроме случаев, когда имеет место ослабление [impairment].

Оценка замещения

06. Процедуры, использующие в качестве базы для расчета стоимости для бизнеса затраты замещения или восстановления для целей финансовой отчетности, признаются подходящими в ограниченных обстоятельствах, как об этом сказано в **Стандарте 4 п.п. 82-96**, посвященных Амортизированным затратам замещения. Валовые затраты замещения требуются и для целей страхования. Расчеты для целей страхования иногда проводятся в то же самое время, что и оценки стоимости активов.

07. Необходимо провести тесные консультации с клиентом и страховым брокером клиента, для того чтобы гарантировать совместимость со страховым полисом здания и обеспечить, чтобы все имеющие отношение к делу вопросы были включены в расчетные величины для целей страхования. В расчетные величины затрат на строительство могут включаться предварительные съемка и обследования объекта, снос, временные работы по защите и обеспечению [строительства], ограждение стройплощадки, подведение коммуникаций, расширение коммунальных услуг, работы на смежных площадках, работы по устройству для других заинтересованных сторон и т. д.

08. Возможно, придется принимать решение относительно формы контракта на строительство в контакте с клиентом. Можно принять прогнозируемые затраты на производство работ с учетом инфляции или исходные затраты, сопоставимые с первоначальной контрактной ценой договора на строительство с гибкой ценой.

09. Рассмотрение подробных процедур для оценки затрат на строительство для целей страхования выходит за рамки настоящих стандартов. Составление сметы затрат – требует квалифицированного специалиста, а оценщики могут не обладать необходимыми знаниями, и в этом случае рекомендуется проконсультироваться со специалистом по затратам на строительство.

Стоимость в использовании

10. В терминах бухгалтерского учета, Стоимость в использовании актива связана с расчетом будущих денежных потоков и притоков, которые должны быть получены от продолжающегося использования актива и его окончательной реализации, и применения надлежащей ставки дисконтирования к этим будущим денежным потокам (МСФО 36).

11. Стоимость в использовании не должна смешиваться со Стоимостью существующего использования, которая представляет собой основанную на данных рынка оценку стоимости имущественных активов при конкретных допущениях, подробно сформулированных в **Стандарте 4, пп. 39-62**.

Стоимость при принудительной (вынужденной) продаже

12. Стоимость при принудительной продаже, или ликвидационная стоимость, иногда требуется для цели оценки имущества, которое является или предполагается в качестве обеспечения для ссуды или долгового обязательства. Стоимость при принудительной продаже идентична определению Рыночной стоимости с дополнительным условием, что время, допускаемое для маркетинга, неоправданно мало, а публичное выставление на рынке неадекватно в сравнении с требуемым временем и мерами по продвижению для достижения наилучшей цены на рынке. Продавец может также испытывать затруднения или подвергаться принуждению.

13. Стоимость при принудительной продаже не следует смешивать со стоимостями, получаемыми из сделок, имеющих место на рынках с падающими ценами или на слабоактивных рынках. На рынках, подверженных быстрым изменениям, оценка потребует тщательной интерпретации данных, интерполяции трендов для распространения текущего состояния без неоправданной опоры на прошлые факты. Период времени, допускаемый для Стоимости при принудительной продаже, изучения ситуации на рынке и обоснование принятого периода должны быть ясно изложены.

Оценки основных элементов

14. Оценки, требуемые на так называемой базе основных элементов, в понятийном плане означают стоимость имущества, обычно оцениваемого на базе торгового потенциала, к которой приходят после исключения всех тех элементов, которые способствуют получению дохода. Таким образом, все приспособления и принадлежности, лицензии или разрешения, а также присоединенный к имуществу гудвилл – исключаются из рассмотрения.

15. Это не та база, которую следует рекомендовать, и в лучшем случае она представляет собой гипотетическую долю Рыночной стоимости. Рекомендуется, если оценщика просят принять эту базу в условиях оценки для целей банковского обеспечения, чтобы ему также сообщили, что в добавление к оценке на базе, связанной с торговым потенциалом, должна быть представлена и оценка альтернативного использования.

Прогнозы

16. Прогноз, или расчетная величина будущей стоимости, отличается от текущей или ретроспективной оценки, которую, в общем случае, можно оспорить в суде. Прогнозы, отличные от краткосрочных оценок, основывающихся на настроении рынка и учете базовых экономических и рыночных тенденций, должны основываться на анализе всех релевантных экономических факторов. Этот тип среднесрочного прогноза, если оценщик прибегнет к нему, обычно будет связан с применением аналитических исследований и/или навыком специалиста-аналитика либо внутреннего по отношению к фирме, либо привлеченного извне. Такие расчетные оценки могут оказаться весьма полезной услугой, как в отношении расчетов будущей стоимости, которые являются частью технико-экономических обоснований программ развития или элементом оценок дисконтированного денежного потока, проспектов [эмиссий], секьюритизационных выпусков или расчетов стоимости в использовании и т.п.

17. Расчеты будущей стоимости проводятся в соответствии с имеющимися знаниями текущих рыночных ожиданий и имеющихся экономическими и рыночными данными. Прогнозы должны даваться на базе принципа прозрачности в том, что рассуждения о допущениях, экономическое моделирование и анализ должны быть представлены в явной форме и быть понятными для клиента.

18. Оценка будущей стоимости будет включать:

- Анализ рыночных трендов в отношении общего дохода, расходов, процента освобождения занимаемых помещений, ставок капитализации и дисконтирования на дату оценки.
- Анализ экономических тенденций, который связан с рассмотрением эволюции демографических и социально-экономических процессов, коэффициентов занятости и будущей конкуренции.
- Изучение циклов деловой активности и макро- и микроэкономических показателей.

19. Полученные выводы и представленный отчет должны содержать указание на временные рамки, в которых делался анализ, для того чтобы четко обрисовать рыночные условия и отправные пункты, на основании которых оценщик выработал свои оценки.

20. Все ограничительные факторы, согласованная база прогнозов и исключение ответственности перед клиентом и третьими сторонами за непредвидимые события или явления, влияющие на фактическую стоимость до даты применения перспективной стоимости, должны быть согласованы заранее и ясно сформулированы при принятии указаний и в последующей отчетности.

21. Публикация [результатов] также должна ограничиваться соглашением относительно конкретного источника и контекста, в котором может появиться любая цитата, ссылка [на результат] или их сочетание с любым другим вопросом, и это должно явиться поводом для предварительного, формального письменного одобрения со стороны оценщика.

Ретроспективные оценки

22. Ретроспективные оценки требуются для ряда целей, в том числе для исчисления налога на имущество, для налогообложения прироста капитала и богатств, налога на наследство и в связи с проявлением халатности и компенсацией [потерь]. Они также могут потребоваться для цели проверки существующих оценок.

23. Обычно данные доступны для всего рассматриваемого периода, и они включают факты за время, предшествующее периоду, когда была проведена оценка, в течение этого периода и после даты оценки. Хотя все эти факты могут иметь отношение к делу, важно не придавать слишком большой вес данным, которыми оценщик не располагал бы на дату оценки, кроме, возможно, как для подтверждения или отрицания трендов, которые были явными во время оценки. Тренды, возникающие после даты оценки, могут затемнить объективность в отношении реальной ситуации на дату оценки.

24. Особое внимание нужно уделить оценкам, которые требуют просмотра отчетов других оценщиков или могли вызвать возможные претензии в связи с халатностью. Имеющиеся рыночные обзоры, базы данных и отчеты об оценках, подготовленные в то время, дают полезные сведения о реальных «настроениях» рынка. Это подчеркивает важность хранения надлежащей информации о рынках и предприятиях.

Рецензирование оценок (см. также Приложение 3)

25. Рецензирование оценок может проводиться по самым разным причинам. Они могут касаться потенциальной судебной тяжбы, вопросов, имеющих общественное значение, или относиться к другим деликатным проблемам. В некоторых случаях это могут быть ретроспективные оценки, о которых сказано в п.п. **22-24** выше. Поэтому оценщику необходимо проявить особую осторожность, прежде чем он согласится взять на себя рецензирование работы другого оценщика. Тем не менее, существуют обстоятельства, когда выполнение рецензирования может внести вклад в повышение доверия, устранение или уменьшение сомнения.

26. К обстоятельствам, когда оценщик может быть привлечен к рецензированию, относятся:

- Когда оценка должна подкрепить проведенную внутреннюю оценку
- Когда оценщик стремится скоординировать работу групп независимых оценщиков.
- Когда оценивается репрезентативная выборка объектов имущества с целью проверки общей точности оценки.

27. Оценщик-рецензент не должен давать публичные комментарии, если он не провел осмотр и не навел все надлежащие справки. Если комментарий относится к общей обоснованности содержания отчета об оценке, это должно делаться только после подробного обсуждения с первым оценщиком. Исключением является комментарий, ограниченный вопросом о соблюдении Европейских стандартов.

Другие базы оценки

28. В Европейском Союзе используются разнообразные базы оценки и нюансы интерпретаций. Среди таких других понятий – внутренняя стоимость или долговременная устойчивая стоимость, расчетная цена реализации или расчетная цена ограниченной реализации и стоимость действующего предприятия.

29. Понятие долговременной устойчивой стоимости имеет особое отношение к Германскому закону об ипотеке, и сейчас оно заключено в Стоимость ипотечного кредитования как базу оценки. Расчетная цена (ограниченной) реализации была разработана в Великобритании как реакция на кратковременную изменчивость рынка. Стоимость действующего предприятия принята во Франции и других странах; часто при этом имеется в виду Стоимость существующего использования. В других местах текста ЕСО 2003 о ней говорят как о базе, которая пригодна для оценки бизнеса или для расчетов стоимости в использовании для цели отчетности подразделения, приносящего денежный доход, в соответствии с МСФО 36 – в случае ослабления активов.

Стандарт 8 (ЕСО 2003). Оценки для инвестиций – Страховые компании, Имущественные инвестиционные фонды, Пенсионные фонды и т.п.

Стандарт 8 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Директива ЕС о годовых и консолидированных счетах страховых организаций; Определение Рыночной стоимости Европейского Союза; Категории имущества; Практика представления отчетов; Транзакционные издержки; Квалифицированный оценщик (краткое изложение частей Стандарта 2); Независимость и конфликт интересов; Условия отступления; Сертификат оценки; Методология.

Европейский стандарт оценки

- Только процедуры, основанные на оценке текущей Рыночной стоимости, в соответствии с ее определением, должны приниматься для оценок там, где на карту поставлены текущие и будущие интересы держателей полисов и инвесторов в схемах, зависящих полностью или частично от результатов использования активов типа недвижимости как категории инвестиций на рынках капитала.

01. Этот сектор и класс активов в разных законодательствах подчиняется действию различных правил, вдобавок, к нему имеет особое отношение Директива Европейского Совета о годовых и консолидированных счетах страховых организаций (91/647/ЕЕС).

02. Настоящий стандарт в равной мере применяется к внутренним, внешним и независимым оценщикам, хотя, как показано ниже, в некоторых конкретных случаях существуют особые требования, которые необходимо соблюдать. Тот или иной фонд может держать инвестиции в компаниях, трастах или других организациях, которые, в свою очередь, могут владеть имущественными активами. Если оценщикам даны указания представить оценку этих имущественных активов, то они должны оцениваться и представляться в отчетности об оценке конкретной организации как отдельные оценки.

03. Для большинства целей, с которыми связан общественный интерес и/или интерес акционеров и кредиторов, базой оценки будет Рыночная стоимость или Стоимость существующего использования, база АЗЗ несовместима с целью этих оценок. Все объекты имущества, которые находятся в собственности инвестиционных предприятий, используются ли они для того, чтобы самим занимать их или их держат в качестве инвестиций, должны рассматриваться как объекты инвестиционного имущества. В первом случае объекты имущества следует рассматривать как незанятые. Определением Рыночной стоимости является определение МКСО/ЕГАО:

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Дальнейший подробный комментарий, который следует читать в связи с этим определением, содержится в **Стандарте 4 п.п. 6-32**. По мнению ЕГАО, приведенное выше определение синонимично с определением ЕС, изложенным в **п. 8**. В зависимости от местной практики, оценщики могут принимать или ссылаться и на то и на другое определение, однако они должны указывать, что результат использования и того и другого определения будет идентичным, для того чтобы продемонстрировать международное признание и сходство представляемых оценок.

04. Дополнительно оценщики могут выполнять работу для внутренних целей фонда, структуры или корпоративного инвестора, которые связаны с потенциальными результа-

тами деятельности или основаны на полученных в результате исследования параметрах, в обстоятельствах, когда более подходят расчеты стоимости в использовании на иной основе. В этих обстоятельствах рекомендуется, чтобы оценщик провел обсуждения с директорами, доверительными собственниками или менеджерами фонда, для того чтобы точно определить требуемый характер работы и получить информацию о принятой в фонде политике и правилах оценки.

Директива ЕС о годовых и консолидированных бухгалтерских счетах страховых организаций

05. Директива о страховых организациях имеет большое значение при рассмотрении оценки всех объектов имущества, которые держат для инвестиционных целей.

06. Существует реальная возможность того, что определение Рыночной стоимости в Разделе 49(2) Директивы Совета будет применяться в ЕС по-разному, что будет создавать почву для расхождений/споров и отличия от международной практики. Первое явно противоречит понятиям и принципам Директивы, объявленной политике Европейского Союза и Общего европейского рынка, а второе – глобальному характеру страховой отрасли и согласованным позициям Всемирной торговой организации (ВТО). Без авторитетного руководства интерпретация стоимости может сильно различаться между странами и значительно отклоняться от международных стандартов.

07. В преамбуле Директивы Совета подчеркивается важность сопоставимости:

Принимая во внимание, что настоятельно требуется координация в силу того, что страховые организации действуют за пределами [национальных] границ; принимая во внимание, что для кредиторов, должников, участников, держателей полисов и их консультантов и для широкой публики улучшенная сопоставимость годовых бухгалтерских счетов и консолидированных счетов таких организаций критически важна; принимая во внимание, что в интересах большей сопоставимости также необходимо, чтобы содержание различных позиций бухгалтерского баланса было точно определено...

Принимая во внимание, что сопоставимость цифр в бухгалтерском балансе и отчете о прибылях и убытках также, по сути, зависит от стоимостей, в которых представлены активы и обязательства в бухгалтерском балансе; принимая во внимание, что правильное понимание финансовой ситуации предприятий страхования должно находить отражение, также как [должна раскрываться] и текущая стоимость инвестиций, а также их стоимость, основанная на принципе цены приобретения или затрат на производство.

Определение Рыночной стоимости Европейского Союза

08. Определение в Статье 49(2) Директивы Европейского Совета, называемое здесь определением ЕС, имеет следующий вид:

Рыночная стоимость должна означать цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту между заинтересованным продавцом и независимым покупателем на дату оценки, в предположении, что имущество публично выставлено на рынке, что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества.

09. «...Цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту...» следует истолковывать как относящуюся к денежной сумме, получаемой если бы земля и здания должны были бы проданы на открытом рынке. Использование слова «ча-

стный контракт», в общем случае, исключает продажу через аукцион в той мере, что это дало бы более низкую цену, чем продажа по частному соглашению между заинтересованным продавцом и независимым покупателем после надлежащего маркетинга; это служит тому, чтобы подчеркнуть, что расчетная величина является реалистичной на дату оценки. Статья 49(5) относится к ситуации, когда земля и здания продаются или предполагаются быть проданными в близком будущем. Вычет для фактических или расчетных затрат на реализацию должен в этом случае быть отдельной корректировкой после того, как оценщик сообщит свое заключение о рыночной стоимости.

- **Специальное упоминание о «... заинтересованном продавце и независимом покупателе...» усиливает экономическую реальность, выраженную через сделки на открытом рынке, как и наилучшая цена, которую, по разумным соображениям, может получить продавец и наиболее выгодная цена, которую, по разумным соображениям, должен уплатить покупатель. Заинтересованный продавец – это не сгорающий от нетерпения и не вынужденный продавец, готовый продать по любой цене, не готов он и добиваться цены, которая на текущем рынке не считается обоснованной. Использование термина «независимый покупатель», вдобавок, исключает предложение от особого покупателя, готового предложить более высокую цену, чем другие потенциальные покупатели, в силу исключительных личных обстоятельств (например, отношения между материнской и дочерней компанией, землевладельцем и арендатором или собственником прилегающей недвижимости).**
- **«...На дату оценки...» относится к специфическому характеру оценки, который предполагает, что соглашения об условиях были достигнуты, и сделка была завершена на дату оценки. Рыночные условия могут измениться, и рыночная стоимость на другую дату может существенно отличаться. Определение предполагает одновременный обмен по заключению контракта на продажу без какой-либо корректировки цены с учетом иных особых факторов.**
- **«...В предположении, что имущество публично выставлено на рынке...» означает, что актив был бы выставлен на рынок наиболее подходящим способом для его реализации по наилучшей цене, которая, по разумным соображениям, могла быть получена в соответствии с определением Рыночной стоимости. Продолжительность времени выставления будет меняться в зависимости от обстоятельств, но она должна быть достаточной, чтобы осведомить достаточное число потенциальных покупателей создать рынок. Выставление на рынке будет иметь место до даты оценки.**
- **«...что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества ...» это предполагает, что участники рынка благодаря выставлению имущества на рынок подготовлены к благоприятной возможности, но не создается и не предполагается гипотетический, нереальный или ложный рынок, и определение не допускает вынужденной продажи или продажи под давлением, а считается, что продажа осуществляется способом, подходящим для фактических условий рынка. Нормальный период маркетинга – это такой период, который будет меняться в зависимости от условий рынка для этого типа и класса имущества, земли и строений.**

Категории имущества

10. Объекты имущества, находящиеся в собственности фонда, следует разделить на четыре группы (категории):

- (i) объекты имущества, которые держат в качестве инвестиций как актив, приносящий доход и/или дающий прирост капитала;

- (ii) объекты имущества, которые находятся в процессе развития; [незавершенное строительство]
- (iii) объекты имущества, которые держат для будущего развития; и
- (iv) объекты имущества, которые фонд использует как занимаемые им [удерживает для собственного использования].

11. К объектам имущества, которые держат как инвестиции, обычно относятся такие, на которых работы по строительству завершены, и которые держат в собственности для цели их сдачи в аренду и получения арендного дохода, уровень которого определяется в результате коммерческих переговоров с третьей стороной.

12. К объектам имущества в процессе развития относятся объекты, которые приобретены на условиях их незанятости с намерением поиска [возможностей] по скорой сдаче в аренду независимой третьей стороне вне зависимости от того, требуется ли проведение работ по ремонту или улучшению. Помимо объектов имущества, которые реально являются незавершенным строительством, в эту категорию также следует включить любой объект имущества, в котором начало работ неизбежно потребуется, при условии, что все надлежащие согласования и разрешения уже получены, а контракт на строительные работы согласован.

13. К объектам имущества, которые держат для развития, относят те, которые приобретаются с намерением их реконструкции на некоторую будущую дату (вместе с любыми другими объектами имущества, которые еще не приобретены, или без них), и которые не образуют части любой из других трех категорий.

14. К объектам имущества, которые держат для собственного использования, чтобы занимать их на правах собственников, относится любое имущество, которое подлежит любой форме сдаче в аренду по внутреннему договору между компаниями или по лицензионным соглашениям между фондом и дочерней компанией. Последнее соглашение для целей оценки игнорируется. Объекты имущества, частично занимаемые организацией, должны включаться в эту категорию, если занятая часть по стоимости превышает одну треть всего имущества.

Практика отчетности [об оценке]

15. Надлежащей базой оценки всегда является Рыночная стоимость, и объекты инвестиционного имущества должны оцениваться по Рыночной стоимости, которая отражает сдачу в аренду по любому договору, условия которого должны быть представлены в письменной форме клиентом или его представителем. В порядке исключения и в зависимости от политики в некоторых законодательствах может разрешаться Стоимость существующего использования для объектов имущества, которые используются самим собственником, в том числе допущение существования гипотетической сдачи в аренду фонду. В этих случаях должна указываться в отчете также стоимость альтернативного использования на базе наиболее эффективного использования там, где она существенно превышает Стоимость существующего использования.

16. Объекты имущества, которые держат для развития, должны оцениваться на той или другой из баз, изложенных ниже. Какая база используется, будет зависеть от суждения оценщика о том, какая наиболее информативная в финансовом отношении из баз должна применяться во всех обстоятельствах, включая цель оценки:

- (i) Рыночная стоимость земли для предлагаемого использования на дату оценки плюс текущие [понесенные] затраты по развитию – по состоянию на дату оценки; или

- (ii) Текущая Рыночная стоимость – в предположении, что работа уже была завершена, а из допущения о существовании договорной аренды проистекают выгоды, за вычетом величин расчетных затрат, необходимых для завершения развития, в текущих ценах

Для цели финансовых отчетов обычное бухгалтерское соглашение будет отдавать предпочтение применению (i). Возможны обстоятельства, когда в силу наличия разумной учетной политики и последующих консультаций с клиентом и с профессиональными консультантами следует принимать меньший из результатов расчетов двумя методами. База (i) будет неподходящей, когда цель оценки имущества – определить обеспечение ссуды.

17. При оценке текущей Рыночной стоимости следует предположить, что при финансировании третьей стороной и строительные и связанные с ним контракты – остаются в силе. Если финансы предоставляются самим фондом, оценщик должен принять либо альтернативную стоимость капитала, либо ставку, которая будет отражать текущий спред над EURIBOR (или другой базовой процентной ставкой), которая пригодна для типа и класса объекта развития в предположении характерных условий договора для заемщиков, а не собственных условий такого договора, сформулированных для фонда. Кроме того, некоторые ставки денежного рынка могут оказаться непригодными ко всем странам во всех случаях.

Трансакционные издержки

18. Под Рыночной стоимостью понимается стоимость актива, рассчитанная безотносительно к затратам на продажу или покупку и без компенсации каких-либо связанных с этим налогов. Как указывается в Комментарий к определению Рыночной стоимости ЕС (Стандарт 4 п.п. 25-30), в некоторых обстоятельствах имеет место отступление от этого общего правила. В соответствии с Четвертой Директивой Совета по Законодательству о компаниях от 25 июля 1978 г. (78/660/ЕЕС) и разделом 7 Статьей 49 Директивы ЕС 1991 г. (91/647/ЕЕС) заявлено, что «когда на дату, на которую составляются счета, земля и здания проданы или подлежат продаже в скором времени, полученная стоимость ... должна быть уменьшена на величину фактических или расчетных затрат на реализацию». При составлении отчета об оценке, подготовленного в соответствии с этими директивами, важно указать, на какой базе получена достигнутая стоимость, т.е. то, что она не является «нормальной» Рыночной стоимостью.

19. Отсюда следует, что обычно оценки до уровня полной [gross] стоимости, которые включают дополнительную сумму, которую инвестор должен будет уплачивать посредством НДС или трансферта, регистрационного или гербового сбора с покупки, не должны приниматься для целей составления финансовой отчетности. Однако признается, что представление отчета, сообщающего чистую [net] стоимость, в некоторых юрисдикциях, где затраты на приобретение значительны, также представляет проблемы. В тех странах, где это так, результатом оценки будет непосредственное снижение стоимости для достижения Рыночной стоимости или стоимости реализации [realisation value]. В этих случаях рекомендуется, что в отношении долгосрочных инвестиций для компании может оказаться подходящим обратное прибавление к полученной оценщиком единообразной Рыночной стоимости затрат на приобретение – с надлежащим примечанием в качестве дополнения к счетам. Там, где объекты имущества подлежат продаже в ближайшем будущем, оценка также должна делаться на базе чистой стоимости с вычетом затрат продавца на реализацию. Компания должна делать это отдельно от основной оценки.

Квалифицированный оценщик (Сокращенное изложение элементов Стандарта 2)

Нижеследующее представляет собой воспроизведение в сокращенном виде содержания Стандарта 2.

20. Основное определение и минимум, необходимый для Квалифицированного оценщика, отвечающего за подготовку и/или надзирающего за оценками, за которые он несет ответственность для инвестиционных целей и для целей включения в финансовые отчеты, состоит в том, чтобы он имел хорошую репутацию и мог продемонстрировать, что:

- (i) он получил надлежащий диплом или квалификацию после окончания аспирантуры в признанном учреждении, дающем высшее образование, имеет как минимум два года стажа после окончания своего образования и может показать, что он сохранил и приумножил свои профессиональные знания в рамках применимой программы продолжения образования;
- (ii) он имеет достаточные знания и опыт в оценке основных средств в местности и для имеющейся категории активов или, раскрыв клиенту свою неполную подготовленность до принятия задания, получил помощь от компетентного и хорошо осведомленного лица (лиц);
- (iii) что он соответствует всем юридическим, регулятивным, этическим и установленным контрактом требованиям, связанным с заданием; и
- (iv) что он имеет надлежащее страховое покрытие на случай профессионального ущерба, в отношении ответственности, возлагаемой на него по каждому заданию.

В исключительных случаях там, где в стране, являющейся членом ЕГАО, отсутствует подходящая академическая квалификация, Квалифицированный оценщик должен продемонстрировать, что он имеет, по меньшей мере, семь лет практического опыта и:

- он имеет адекватный уровень подготовки; или
- является членом признанной и аккредитованной профессиональной организации, связанной с оценкой основных активов (средств) или
- назначен судами или иным органом с эквивалентным статусом; или
- является сертифицированным оценщиком согласно Евронорме 45013 и
- что он сохранил и улучшил свои профессиональные знания, которые приобретены в результате обучения и опыта, путем прохождения имеющей отношение к данной области программы продолжающегося образования.

Независимость и конфликты интересов

21. Существуют разнообразные обстоятельства, при которых необходимо, чтобы оценщик не только являлся, и мог бы продемонстрировать это, компетентным, но также и независимым и без каких-либо фактических или предвидимых и нераскрытых потенциальных конфликтов интересов. Эти обстоятельства могут возникнуть вследствие требований законодательства или профессиональных кодексов поведения, и они проистекают из его фидуциарных взаимоотношений с клиентом.

22. Поэтому отсюда следует, что оценщик, которого просят принять задание, должен справиться у клиента относительно цели задания и о другой заинтересованной или связанной стороне, с тем, чтобы установить, что для этого оценщика, его партнеров, содиректоров или близких родственников нет конфликта интересов. Если такой конфликт существует, важно, чтобы этот факт был раскрыт клиенту. Затем клиент сам решает, подтвердить ли назначение, если такой конфликт существует, при условии ясного заявления о данных обстоятельствах в любом сертификате или отчете.

23. Квалифицированный Оценщик может как быть, так и не быть Независимым Оценщиком (см. стандарт 2 п.п. 10-16).

Условия отступления

24. Рекомендуются, чтобы все оценки должны включать заявление о том, что Квалифицированный оценщик, ответственный за оценку перед клиентом, соответствует требованиям

настоящих Европейских стандартов оценки, и в исключительных случаях – о степени и причине любого отступления.

Сертификат оценки

25. Сертификат оценки должен соответствовать требованиям Стандарта 9, но помимо этого, оценщик должен представить агрегированные суммы чистого арендного дохода за вычетом всех расходов, включающих плату за землю и выплаты по головной аренде (но не амортизацию), переходящего на дату оценки. Те же самые действия следует предпринимать ежегодно по завершению отчетных периодов на протяжении десяти лет, для того чтобы сообщить будущие колебания приростов/снижении относительно Рыночной стоимости, действительной на дату оценки.

Методология

26. По условиям Директивы ЕС (91/647/ЕЕС) метод определения стоимости для каждой отдельной позиции земель и зданий должен соответствовать методам, которые являются общепризнанными или признанными Органами по надзору за страхованием, а – также как и в Директиве ЕС (78/660/ЕЕС) – распределение по финансовому году оценок должно быть раскрыто в примечаниях к бухгалтерским счетам. Такие методы обычно не меняются в промежутках между отчетными периодами.

27. Хотя методология со временем может изменяться для отражения наилучшей практики в расчете стоимости, связанной с основными веяниями на рынках недвижимости, включая современные структуры корпоративных рынков и рынков капитала, рекомендуется, чтобы для цели оценки активов типа недвижимости страховых организаций и других аналогичных секторов, где активы представляют собой инвестиционные продукты или служат обеспечением финансовых инструментов, эти методы базировались на наиболее пригодных способах оценки, имеющих рыночное происхождение. Сюда может относиться капитализация доходов, Дисконтированный денежный поток и/или сравнение капитальной или арендной стоимости. Обычно неприемлема оценка, основанная на амортизированных затратах замещения, которая может оказаться более подходящей в оценке недвижимых активов у других типов организаций. Более подробный комментарий по методологии включен в Приложение 1 (см. *Пособие РОО*).

ССО РОО 2-03-2005. Стандарт 3. Составление отчета об оценке

Стандарт 3 (МСО 3). Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Особая важность отчета об оценке, составление которого является последним шагом в процессе оценки, заключается в том, что в нем содержится заключение о стоимости, подтверждение базы оценки, цель оценки, а также все допущения и ограничительные условия. Аналитические процедуры и эмпирические данные, используемые для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, могут также быть включены в отчет об оценке, чтобы читателю было легче проследить процесс оценки и разобраться в исходных фактах.
- 1.2. Отчет об оценке содержит итоговое заключение о стоимости. Он также содержит информацию об оценщике и дате оценки. В отчете идентифицируются имущество и имущественные права, подлежащие оценке, определяется база оценки и предполагаемое использование оценки. В отчете раскрываются все лежащие в основе допущения и ограничительные условия, указываются даты оценки и составления отчета, описывается степень обследования объекта, а также приводятся ссылки на применимость данных стандартов и любые требования относительно раскрытия. В отчете имеется также подпись оценщика.
- 1.3. В силу того, что отчет об оценке играет ключевую роль в процессе оценки как документ, представляющий заказчикам и иным пользователям заключение о стоимости, данный стандарт устанавливает следующие принципиальные требования:
 - 1.3.1. составление отчета должно проводиться в соответствии с профессиональными требованиями наилучшей практики;
 - 1.3.2. необходимо идентифицировать все существенные элементы, подлежащие включению в отчет об оценке.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Требования к отчетам, содержащиеся в данном стандарте, применяются ко всем типам отчетов об оценке.
- 2.2. Соблюдение требований по составлению отчета обязательно как для независимого, так и для внутреннего оценщика.
- 2.3. Отдельные требования к оценке, проводимой для специальных целей и специальных типов имущества, например, для финансовой отчетности, кредитования, могут отличаться от требований для других случаев оценки. Читателю рекомендуется ознакомиться с теми документами МСО, которые рассматривают такие ситуации, т.е. МПО 1 и МПО 2.

3.0. Определения

- 3.1. *Отчет об оценке.* Документ, который содержит указания относительно задания, базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости. Отчет может также содержать объяснение аналитических процедур, используемых при проведении оценки, и предоставлять используемую в анализе значимую информацию. Отчеты об оценке могут иметь устную или письменную форму. Тип, содержание и объем отчета меняются в соответствии с предполагаемым пользователем, законодательными требованиями, типом имущества, характером и степенью сложности задания на оценку.

Термины *сертификат оценки* и *отчет об оценке* иногда используются как равнозначные. В отдельных странах (Великобритания) термин *сертификат оценки* обозначает документ, в котором оценщик подтверждает итоговую величину оценки имущества. *Сертификат оценки* обычно представляет собой краткое письмо, хотя он может также

- принимать форму подробного отчета. Сертификат содержит дату оценки, цель проведения оценки, дату составления, допущения, на основании которых проводилась оценка, имя, адрес и квалификацию оценщика. *Сертификат стоимости*, используемый в других государствах (например, в США) представляет собой заявление, в котором оценщик подтверждает, что изложенные факты правильны, анализ ограничен только сделанными допущениями, вознаграждение оценщика никак не связано с содержанием отчета и что оценка была проведена в соответствии с этическими нормами и профессиональными стандартами.
- 3.2. *Устный отчет*. Результаты оценки, устно сообщаемые клиенту и представляемые суду либо в качестве показаний экспертов, либо посредством заявления. Отчет, излагаемый клиенту устно, должен быть подтвержден рабочим файлом и — как минимум — сопровождаться письменным резюме оценки.
 - 3.3. *Письменный отчет*. Результаты оценки, сообщаемые клиенту в письменной форме, включая электронную форму. Письменные отчеты могут представлять собой подробные документы, содержащие все исследованные материалы и проведенный анализ для установления заключения о стоимости, или сокращенные документы, такие как периодические переоценки, формы, используемые государственными и другими агентствами, или письма клиентам.
 - 3.4. *Определение задания на проведение оценки* является первым шагом процесса оценки, устанавливающим содержание оценки, цель оценки и область ее применения и снимающим любую двусмысленность, связанную с проведением оценки. Термин аналогичен термину *краткая инструкция на проведение оценки*, используемому в некоторых государствах. Оценщик гарантирует, что анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку. Определение задания включает следующие семь элементов:
 - 3.4.1. Идентификация недвижимого, движимого (основных средств, мебели, неотделимых частей недвижимости и оборудования), имущества бизнеса или другого имущества, подлежащего оценке, и других классов имущества, включенного в оценку помимо основного объекта оценки или класса имущества.
 - 3.4.2. Идентификация имущественных прав (индивидуальное предприятие, партнерство или частичный [*partial*] интерес), подлежащих оценке.
 - 3.4.3. Предполагаемое использование оценки и любое связанное с этим ограничение. Указание любых подрядчиков и привлекаемых агентов и их вклада в работу.
 - 3.4.4. Определение базы или типа устанавливаемой стоимости.
 - 3.4.5. Дата, на которую применяется расчетная величина стоимости, и дата предполагаемого отчета.
 - 3.4.6. Идентификация целей оценки и сферы применения оценки и отчета.
 - 3.4.7. Идентификация потенциальных и ограничительных условий, на которых основывается оценка.
 - 3.5. *Заявление о соблюдении*. Утверждение о том, что оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО. В некоторых государствах *заявление о соблюдении* известно как сертификация стоимости. Содержание заявления о соблюдении приведено ниже в пп. 5.1.10 и 5.1.10.1.
 - 3.6. *Специальные, необычные и экстраординарные допущения*. До завершения процесса приобретения имущества, осмотрительный покупатель, как правило, осуществляет комплексное обследование [*due diligence*], наводя обычные справки об имуществе. Является нормальным, если оценщик сделает предположения о результатах такого обследования и будет строить свои заключения на основании информации, предоставленной заказчиком. *Специальными, необычными или экстраординарными допущениями* могут быть дополнительные допущения, относящиеся к вопросам, возникающим в процессе обследования; они также могут быть связаны с другими проблемами, такими как личность покупателя, физическое состояние имущества, наличие

загрязнения (например, загрязнение грунтовых вод) или возможность перепланировки и новой застройки объекта (см. п. 5.1.7 ниже).

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Когда это возможно, отчет об оценке должен соответствовать требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) и Международных стандартов финансовой отчетности для государственного [общественного] сектора (МСФОГС) или превышать означенные требования.

4.2. Оценку стоимости для финансовой отчетности, которая находится в центре внимания МПО 1, следует рассматривать во взаимосвязи с настоящим стандартом.

5.0. Требования стандартов

Для выполнения оценок, соответствующих требованиям данных стандартов и **Общепринятым принципам оценки (ОПО — GAVP)**, оценщику необходимо придерживаться всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации, отчетности (разделы 4.0–7.0).

5.1. Каждый отчет об оценке должен содержать следующие сведения.

5.1.1. **Ясные и четкие выводы о стоимости, представленные таким образом, который не будет вводить в заблуждение.**

5.1.2. **Наименование клиента, предполагаемое использование оценки и даты, имеющие отношение к делу:**

5.1.2.1. **дату, к которой применяется расчетная величина стоимости;**

5.1.2.2. **дату составления отчета;**

5.1.2.3. **дату обследования объекта оценки.**

5.1.3. **Конкретное указание базы оценки, в том числе тип и толкование стоимости:**

5.1.3.1. **необходимо отдельно представлять информацию о рыночной и нерыночной стоимости в том случае, когда отдельные составляющие имущества оцениваются на базе, отличной от рыночной стоимости.**

5.1.4. **Следует идентифицировать и описать:**

5.1.4.1. **оцениваемые имущественные права и интересы;**

5.1.4.2. **физические и юридические характеристики имущества;**

5.1.4.3. **классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных оцениваемых категорий имущества.**

5.1.5. **Следует описать содержание и объем работы, использованной для проведения оценки.**

5.1.6. **Нужно конкретно указать все допущения и ограничительные условия, от которых зависит заключение о стоимости.**

5.1.7. **Следует привести конкретные специальные, особые или экстраординарные допущения, а также рассмотреть вероятность возникновения таких условий.**

5.1.8. **В отчет нужно включить: описание анализируемой информации и данных; описание проведенных исследований рынка, использованных подходов к оценке и процедур оценки; а также рассуждения в обоснование анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете.**

5.1.9. **В отчете должна быть оговорка, запрещающая публикацию отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.**

5.1.10. **В отчет следует включить заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение такого отступления в соответствии с Кодексом поведения МСО:**

5.1.10.1. **каждое заявление о соответствии должно подтверждать, что:**

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса (или, если имел, то указать его) в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел (или не произвел) обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

5.1.10.2. включать имя, профессиональную квалификацию и подпись оценщика.

5.2. Когда отчеты об оценке передаются электронным способом, оценщик должен предпринять разумные шаги для защиты целостности данных/текста в отчете и гарантирования, что при передаче не будет допущено ошибок. Программное обеспечение должно обеспечивать безопасность передачи.

5.2.1. Должны отражаться источник, дата и время отправления, также как назначение, дата и время приема. Программное обеспечение должно допускать подтверждения того, что количество переданных данных/текста соответствует принятому, а также представить отчет в такой форме, чтобы он не мог бы быть прочитан никем, кроме автора.

5.2.2. Оценщик должен обеспечивать защиту цифровой подписи (подписей) и полный контроль оценщика посредством паролей (ПИН-кодов), технических устройств (охранных карт) или других средств. Подпись, зафиксированная на отчете электронным способом, считается аутентичной и означает тот же уровень ответственности, что и письменная подпись на бумажном экземпляре отчета.

5.2.3. Подлинная электронная и/или бумажная копия отчета, переданная электронным способом, должна сохраняться оценщиком в течение периода, требуемого законами государства, но в любом случае не менее пяти лет. Файлы записей отчетов, передаваемых электронным способом, могут храниться на электронных, магнитных или других носителях.

5.3. Форма представления отчета определяется оценщиком и клиентом на основании инструкций и спецификаций конкретного задания на оценку.

5.4. Тип, содержание и объем отчета зависят от предполагаемого пользователя отчета, требований законодательства, типа имущества, а также от особенностей и степени сложности проведения оценки.

5.5. Для всех отчетов об оценке вся необходимая документация должна храниться в рабочих файлах для обеспечения подтверждения результатов и заключений относительно оценки и сохраняться на период не менее пяти лет после завершения работ по оценке.

6.0. Замечания

6.1. Особенности контекста, в котором излагается результат, столь же важны, как обоснование и точность самого результата. Заключение о стоимости должно базироваться на рыночных данных, процедурах и обоснованиях, которые подтверждают полученный результат.

- 6.2. Представление последовательного и логичного ответа на вопросы, возникающие в процессе оценки, требует методического подхода, который позволяет пользователю оценки понять последовательность процессов и их значимость для полученного заключения.
- 6.3. Отчет должен довести до читателя ясное понимание мнений, выраженных оценщиком. В то же время, отчет должен быть удобочитаемым и доступным для понимания теми, кто еще не имеет достаточных знаний о данном имуществе.
- 6.4. Отчет должен продемонстрировать ясность, прозрачность и целостность подхода к процессу оценки.
- 6.5. Оценщик должен соблюдать осторожность, прежде чем давать разрешение на использование отчета для иных целей, отличных от оговоренных в отчете.

7.0. Требования по раскрытию информации

- 7.1. Когда оценки проводятся внутренним оценщиком, в отчете об оценке следует детально описать существование и характер взаимоотношений между оценщиком и организацией, под контролем которой находятся оцениваемые активы.
- 7.2. В том случае, когда оценщик привлекается к выполнению задания на оценку в роли, отличной от роли оценщика, например, в качестве независимого агента, консультанта предприятия или посредника [mediator], он должен раскрыть в отчете выполняемую им роль в каждом задании.
- 7.3. Оценщик должен раскрыть информацию о примененной местной системе законодательства, а также все отступления от требований МСО, вызванные необходимостью соблюдения местного законодательства, правил (в том числе правил бухгалтерского учета) или обычаев.

8.0. Условия отступления

- 8.1. Недопустимо никакое отступление от требований, чтобы каждый отчет об оценке ясно и точно излагал заключения об оценке и ясно раскрывал любые допущения и ограничительные условия, которые затрагивают оценку и заключение о стоимости.
- 8.2. Если оценщика просят выполнить задание по оценке, которое отступает от вышеперечисленных требований, или требования, предъявляемые к которому, существенно ниже или отличаются от требований МСО и Кодекса поведения МСО, то оценщик должен принять такое задание и оказать такие услуги только при соблюдении следующих условий:
 - 8.2.1. оценщик определит, что задание на оценку не направлено на введение в заблуждение предполагаемых пользователей;
 - 8.2.2. оценщик убедится, что выполненная оценка не настолько ограничена, чтобы ее результаты оказались ненадежными и недостоверными для предполагаемой цели и использования оценки;
 - 8.2.3. оценщик сообщит клиенту, что соответствующие инструкции к заданию повлекут за собой отступления от стандартов и должны быть полностью раскрыты в отчете об оценке.
- 8.3. При любых обстоятельствах, когда возникают отступления от представления в отчете *рыночной стоимости*, оценщик должен ясно установить тот факт, что представленная в отчете оценка отлична от *рыночной стоимости*.

9.0. Дата вступления в силу

- 9.1. Настоящий международный стандарт оценки вступил в силу 31 января 2005 г.

Стандарт 9 (ЕСО 2003). Составление отчета об оценке

Стандарт 9 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Используемая форма сертификата; Содержание сертификата, включая: инструкции, период времени, идентификация; база оценки; заявление о соблюдении; состояние имущества; проблемы, связанные с окружающей средой; оценка риска; формирование росписи прогнозов; трактовка используемых установок и машин; валюта или валюты, в которых представлены отчеты об оценке; оговорки о публикации и конфиденциальности; ответственность перед третьими сторонами; налогообложение; финансовые обязательства; заготовки типовых оговорок сертификата оценки.

Европейский стандарт оценки:

- Сертификат оценки по своей структуре и языку должен обеспечивать ясное и недвусмысленное изложение мнения с достаточными подробностями, для того чтобы гарантировать, что охвачены все важнейшие области и что невозможно неправильное истолкование имеющейся ситуации с активом (активами).

01. Сертификаты оценки часто требуются для финансовой отчетности или других коммерческих целей, где пригодна сокращенная форма полного отчета об оценке. Однако сертификат должен содержать достаточную информацию для ясного представления относительно базы оценки и всех относящихся к этому факторов так, чтобы пользователь сертификата не был введен в заблуждение.

02. Используемая форма сертификата будет связана со специфическими инструкциями клиента, данными оценщику, и предполагаемым использованием оценки клиентом. Рекомендуется, чтобы сертификат оценки включал, как минимум, следующие вопросы:

- (i) инструкции, дату и цель оценки;
- (ii) базу оценки, в том числе надлежащие определения стоимости;
- (iii) условия владения и классификацию активов, которые являются предметом оценки;
- (iv) идентификацию активов, их местоположения, даты и пределы осмотров, которые проводились;
- (v) нормативные рамки, в которых проведена оценка;
- (vi) любые специальные допущения и ограничительные условия;
- (vii) любые установки, машины и оборудование, которые включены в оценку;
- (viii) заявление о соблюдении ЕСО 2003 и о том, что соблюдались требования национального руководства или других соответствующих стандартов;
- (ix) любые другие вопросы, которые могут иметь отношение к оценке.

Сертификат должен быть подписан оценщиком или его организацией и датирован.

03. Отчет должен быть объективным, и оценщик должен гарантировать, что конфликта интересов не возникало, включая любую процедуру внутренней верификации, и он также не должен находиться под воздействием давления, оказываемого на него его клиентом или третьей стороной для получения конкретного результата оценки или любого другого связанного с ней совета. В надлежащих случаях оценщик должен отказаться действовать там, где его репутация в отношении объективности, подвергается риску.

04. Более развернутый, но не исчерпывающий, список комментариев излагается ниже. Оценщику рекомендуется читать надлежащие разделы настоящих положений для получения подробных разъяснений в дополнение к п.п. **23 –29**, которые посвящены типовым

оговоркам в отчете, вместе с другими смежными вопросами, которые кратко рассматриваются в следующих пунктах (п.п. 5–20).

05. Инструкции – наименование клиента или инструктирующей стороны (если она другая), цель или цели оценки плюс любые специальные допущения и, в качестве приложения, – копия условий найма.

06. Период времени – должна быть указана дата оценки и осмотра оцениваемых объектов имущества. Она всегда должна быть той же или более ранней, чем дата представления окончательного отчета о формальной оценке.

07. Идентификация – предмет оценки и источники и характер информации, на которую полагаются, касающейся условий владения, юридических обременений, планирования землепользования, лицензирования, мер контроля, имеющих силу закона, и других технических и экономических аспектов объектов имущества. Должны быть сформулированы и разъяснены любые допущения, и любая информация, которая нуждается в дальнейшей проверке, должна быть указана. Трактовка (порядок принятия к оценке) для целей оценки принадлежностей, приспособлений, оборудования и машин, которые обычно оцениваются вместе с землей и зданиями, должна быть включена в отчет в качестве приложения.

08. Адреса и стоимости – если сертификат оценки относится к ряду объектов имущества, оценщик, вероятно, найдет удобным показать их в списках, прилагаемых к сертификату. В этом случае желательно представить в основной части сертификата сводку стоимостей. Должны быть показаны адреса и сведения об оцениваемых объектах имущества. Отрицательные стоимости должны быть представлены в таблицах и перенесены в сводку, и не компенсироваться предыдущими стоимостями активов в той же самой категории. Когда инструкции оценщику включают объекты имущества, которые держат как торговые активы, их стоимости должны выделяться в отдельный список. Списки для целей сертификатов, предполагаемых для финансовой отчетности, обычно подразделяются по четырем главным категориям следующим образом:

- (i) занимаемые собственником – для цели бизнеса;
- (ii) инвестиционные – для цели получения дохода или прироста капитала;
- (iii) излишние по отношению к потребностям бизнеса; или
- (iv) торговые (материальные) запасы, определяемые как текущие активы.

09. База оценки – должны быть объявлены база или базы оценки вместе с порядком учета различных категорий имущества в одном и том же портфеле. Таким образом, идет ли речь об оценке на базе Рыночной стоимости или другой признанной базе, либо она представляет собой расчет Стоимости в использовании, это и принятые определения должны быть ясно изложены вместе с любыми ограничительными условиями. Кроме того, может оказаться полезным описать используемую методологию и, если это уместно, – привести расчеты с включением анализа чувствительности к заметным факторам и анализа рисков, и финансовых результатов.

10. Соблюдение ЕСО 2003 – соблюдение стандартов, в том числе статуса оценщика активов и любого привлекаемого специалиста или иного советника, любых специальных допущений или особой связи с клиентом или оцениваемым имуществом, любых ограничительных факторов, мер по устранению загрязнений, которые предстоит принять; в исключительном случае должны быть разъяснены любые отступления от стандартов, которые согласованы и раскрыты и не вводят в заблуждение.

11. Состояние имущества и любые проблемы, связанные с окружающей средой – следует указать, было ли проведено структурное обследование, обследование устойчивости места застройки или иное обследование состояния имущества, какое-либо обследование для выявления присутствия или иного влияния токсических или опасных материалов или каких-либо фактических или скрытых дефектов. Должно быть сделано заявление о том, был ли выполнен отчет об оценке в предположении об отсутствии загрязнения или следует ли провести формальную оценку окружающей среды, структурное или иное техническое обследование. Далее, следует разъяснить степень, в которой оценщик учел существенные факторы, приведенные клиентом или другими профессиональными консультантами, и навел ли имеющие отношение к этому справки или к возможному существованию специальных сейсмических, климатических или опасных субстанций. Отсутствие подробных исследований требует специального заявления на этот счет. Следует обратиться к разделу, посвященному загрязнениям и т.п. в **Руководстве 1. п.п. 1–16.**

12. Оценка риска – в случае оценок для ссуд или других случаев, где изменчивость рынка имеет большое значение, оценщик должен дать комментарий относительно этого аспекта и относительно пригодности актива в качестве обеспечения с учетом условий, предлагаемых по кредитному инструменту.

13. Формирование росписи прогнозов – определенные типы оценки и расчетные величины стоимости в использовании потребуют ясной таблицы, показывающей детализированный денежный поток и другие расчеты, используемые для получения выражаемых заключений. По условиям Директивы ЕС (91/647/ЕЕС), метод выработки заключения по каждой отдельной позиции земель и зданий должен находиться в соответствии с общепризнанными методами или методами, признанными Органами по надзору за страхованием, и, также как и в Директиве ЕС (78/660/ЕЕС), распределение оценок по финансовому году должно быть раскрыто в примечаниях к счетам. Такие методы обычно не изменяются в промежутках между отчетными периодами. Рекомендуются, чтобы давалась ссылка на методы оценок, и что такой практике нужно следовать для всех оценок, выполняемых для публичных целей; это также будет пригодным во многих других случаях.

14. Используемые установки и машины – трактовка применяемых машин и установок и аналогичного технического оборудования, используемого в бизнесе, удерживаемых на условиях покупки с оплатой в рассрочку, финансовой аренды или в доверительном управлении должна быть документально сообщена.

15. Отчетные валюты – валюта или валюты, в которых оценки должны представляться в отчете, и условия пересчета там, где они выражены в валютах, отличных от валюты страны, в которой находится имущество.

16. Оговорки о публикации – положение о том, что публикация или ссылка на оценку не допускается без предварительного согласия оценщика относительно текста и контекста публикации; это важно в силу требования, чтобы оценка не вводила в заблуждение и не путала ее читателя.

17. Оговорки о конфиденциальности – существует обязательство соблюдения конфиденциальности, принимаемое оценщиком в пользу клиента, имеющего право отказать или согласиться полностью или частично на любой предлагаемый пресс-релиз или иную форму публикации, к которой оценщик может стать причастным.

18. Ответственность перед третьими сторонами – должны быть указаны пределы юридической ответственности оценщика перед третьими сторонами. В некоторых юрисдик-

циях, или для некоторых целей, ограничить ответственность перед третьими сторонами невозможно.

19. Налогообложение и другие затраты – оценщик должен внести ясность относительно того, учитываются ли налоговые обязательства, которые могут возникнуть при любой фактической или условной реализации [имущества] и отражает ли оценка затраты на приобретение или реализацию. Рыночная стоимость обычно является договорной ценой продажи до корректировки с учетом затрат, но оценка Амортизированных затрат замещения включает затраты создания актива. Исключения существуют, в частности, в отношении активов, которые держат для реализации, объектов торгового имущества и текущих активов, которые подчиняются особым учетным правилам.

20. Финансовые обязательства – должна сообщаться степень, или согласованное ограничение финансовой ответственности перед клиентом за оценку и вспомогательные консультационные услуги. Должна быть изложена любая взаимно оговариваемая процедура разрешения споров, также как и любое специальное требование страхового полиса профессиональной ответственности оценщика.

21. В дополнение к сказанному выше оценщику рекомендуется ссылаться на другие имеющие отношение к делу Европейские стандарты оценки и параграфы п. **23–29**, следующие ниже.

22. Возможны обстоятельства, когда целесообразно представлять предварительный проект оценки или уточненный вариант в сокращенной форме, которая не соответствует настоящему Европейскому Стандарту Оценки. В таких случаях следует давать ссылку на будущий подробный отчет и/или более ранний всеобъемлющий сертификат.

Сертификат оценки – заготовки типовых оговорок

Фидуциарные обязательства оценщика

23. Типовые оговорки, включающие предупреждения, которыми квалифицируют отчеты, должны использоваться в минимальной степени и только там, где это полностью оправдано, поскольку они могут снижать авторитет сертификата или отчета. Они должны пояснять, что клиент может обоснованно ожидать, и, если впоследствии не произойдут исключительные обстоятельства, соответствовать заключенному взаимному соглашению об условиях найма. Если есть подозрение о возможном существовании реальных проблем, использование типовых оговорок там, где это требуется, не заменяет и не должно заменять возложенную на оценщика обязанность быть осмотрительным и привлекать внимание клиента к вопросам, которые тесно связаны с установлением Рыночной стоимости. Следует отметить, что во многих странах существуют строгие пределы ограничения ответственности, поэтому оценщику рекомендуется получить юридическую консультацию, касающуюся любых оговорок, ограничивающих ответственность, так как в суде они могут быть признаны не имеющими силы.

Факторы окружающей среды

24. Там, где, согласно Руководству 1, не было выявлено загрязнение или другие имеющие отношение к делу факторы окружающей среды, рекомендуется следующая формулировка:

Стандартные проверки не показали, что загрязнение естественного или химического происхождения затрагивает рассматриваемое имущество или соседствующее имущество, что повлияло бы на определяемую стоимость. Если впоследствии будет установлено, что на объекте имущества или на соседнем участке земли существует загрязнение или что прошлое или текущее использование по-

мещений таково, что может оказаться загрязняющим, то это может снизить сообщаемую в отчете стоимость.

25. Если абсолютный отказ от обязательства более приемлем и одобрен клиентом, как это рассматривается в **Руководстве 1 п. 15**, рекомендуется включить в отчеты об оценке следующие слова:

Мы получили инструкцию для настоящей оценки предположить, что загрязнение отсутствует или что затраты на ликвидацию загрязнения для стоимости незначительны. Нам не известны какие-либо обследования или отчеты, которые указывали бы на присутствие загрязнителей или опасных веществ. Мы не проводили изучение использования в прошлом или в настоящем оцениваемого имущества или соседней земли, для того чтобы установить, имеются ли какие-либо загрязнения оцениваемого имущества от этих использований или земель, и выводимая стоимость основывается на предположении, что их не существует. Не предполагается никакой ответственности за существование любого загрязнителя, и за какие-либо навыки или научные знания, требуемые для его обнаружения. Если в дальнейшем будет установлено, что загрязнение существует на рассматриваемом объекте имущества или на какой-либо соседней земле или что помещения использовались или используются так, что это связано с загрязнением, это может снизить стоимость, сообщаемую в отчете.

26. В отношении воздействия присутствия вредоносных токсических и/или опасных веществ в зданиях может быть подходящим следующее заявление там, где не предполагается проведение какого-либо обследования или формирования базы для более четкого утверждения:

Мы не проводили исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не можем высказать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому для цели настоящей оценки мы приняли допущение, что никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта или на объекте имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

27. Аналогичные предупреждения могут быть применимы в случаях, когда не проводилось никакого обследования в отношении ремонта зданий, проблем заселения или обследований почвы для целей строительства. Следующая типовая форма посвящена оговорке о состоянии зданий:

Мы не проводили обследования здания и не осматривали те части имущества, которые скрыты, не выставлены или недоступны, и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Мы не можем выразить какое-либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материала здания.

Публикация и исключение ответственности перед третьими сторонами

28. Стандартная рекомендация в отношении публикации, которая представляет особую значимость в случае, когда отчет оценщика квалифицируется, подчиняется специальным допущениям или в других отношениях не соответствует Европейским стандартам оценки, выглядит следующим образом:

Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке/Сертификат оценки и никакая-либо ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется

без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

29. Ответственность перед третьими сторонами должна быть исключена в прямой форме, и это, как правило, будет включено в оговорку о недопущении публикации (хотя в некоторых законодательствах или для некоторых целей невозможно ограничивать ответственность перед третьими сторонами). Стандартная оговорка включена ниже:

Настоящий отчет является конфиденциальным для вас и ваших профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Мы не можем принять ответственность, если на данную оценку будут полагаться другие лица для объявленной ли или иной цели.

Стандарт 1 (ЕСО 2003). Вопросы соблюдения

Стандарт 1 (ЕСО 2003) Вопросы соблюдения *касается связи ЕСО 2003 с Международными стандартами оценки, с правилами ЕС, национальным законодательством и стандартами. В нем также изложены причины и выгоды соблюдения стандартов и следствия их несоблюдения.*

Европейский стандарт оценки

- Там, где это совместимо с законодательством и практикой ЕС и ЕСО 2003, ЕГАО рекомендует применять Международные стандарты оценки (МСО), публикуемые Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в лучшей оценочной практике на мировом уровне.
- Любое неоправданное отступление от рекомендаций может повлечь за собой коммерческие или юридические санкции. И наоборот, соблюдение стандартов, если это действительно так, может быть частью правомочной защиты от судебного иска о нанесении ущерба вследствие халатности.
- Существуют обстоятельства, когда стандарты не могут быть применены, либо отказ от них обоснован особыми обстоятельствами. Такое отступление должно быть полностью изложено в официальном письме со ссылкой на условия найма, а также в Отчете об оценке.

Международные стандарты

01. ЕГАО – в соответствии со Статьей 110 Римского Договора 1957г. и последующих Договоров об учреждении Европейских Сообществ – привержена установлению стандартов, которые совместимы с интернационализацией деловых отношений. ВТО, в частности, рекомендует, чтобы всякий раз, когда это возможно, соблюдались различные международные стандарты, с тем чтобы достигнуть прозрачности, а также избежать дискриминации; обе эти области являются важнейшими для либерализации торговли.

02. Международные стандарты оценки установлены в тесном сотрудничестве между ЕГАО и МКСО, которая поддерживает принцип свободной конкуренции и развития мировой торговли.

03. ЕГАО привержена тому, чтобы Европейские стандарты оценки применялись ассоциациями, имеющими членство в ЕГАО. Тем не менее, признается, что стандарты, подобно рынкам, которые они отражают, находятся в состоянии постоянной эволюции, и время от времени они должны меняться, с тем чтобы отражать быстро меняющиеся обстоятельства.

Одной из задач ЕГАО является именно лидерство в нововведениях по всем вопросам, касающимся оценки.

04. В исключительных случаях ЕСО могут отличаться от международных стандартов, однако, когда это имеет место, на отличие будет обращать внимание. ЕСО более подробны, чем международные стандарты, и хотя они могут отличаться в акценте и позиции рассмотрения, они не отличаются в том, что касается намерения.

05. Там, где имеют место специфические отступления от настоящих стандартов, необходимость которых обуславливается местным законодательством и практикой, оценщик должен заявить о них в своем отчете об оценке или сертификате оценки, указав причину отступления; это отвечает принципу прозрачности.

Европейские директивы, национальное законодательство и практика

06. Большое число Директив и юридических инструментов ЕС, которые формируют рамки развивающегося свода наднационального законодательства, влияют на принципы и практику оценки во многих разных областях, таких, как банковская деятельность, охрана окружающей среды, социальная политика, финансовый учет, новые проблемы и перспективы, налогообложение и конкуренция.

07. ЕГАО стремится отслеживать ситуацию и представлять информацию и руководящие указания ассоциациям – членам посредством публикаций и релизов, а также обсуждений на собраниях.

08. Выступая в качестве корреспондента Европейской Комиссии и стран – членов Союза, ЕГАО также представляет и продвигает взгляды специалистов Европейского Союза (ЕС) по управлению земельными ресурсами и оценке.

09. Национальные законы, правила и обычаи в Европе все еще различаются, хотя и существует тенденция к их гармонизации, все это требует пристального внимания и понимания со стороны местных оценщиков и международных консультантов. Согласно принципу subsidiarity, национальные правительства будут продолжать устанавливать подробные правила. Аналогично, ассоциации – члены во многих случаях подготовили национальные стандарты, аналогичные или идентичные Европейским стандартам, но с учетом требований остающихся разночтений в (национальных) законодательствах. Специфические для стран вопросы по возможности затрагиваются как в ЕСО 2003 в общем, так и в частности в Руководстве 13. Ожидается, что национальные или транснациональные пользователи оценок смогут принять ЕСО 2003 без конфликта их с национальными стандартами стран-членов, но национальные стандарты понадобятся соблюдать. В некоторых странах Европейского Союза некоторые аспекты оценки предусматриваются законом, положением или профессиональными правилами.

10. Чтобы избежать сомнений, в случае возникновения противоречий между какой-либо частью ЕСО и национальным законодательством, государственной политикой или наднациональным законодательством ЕС приоритет будет отдаваться последним, и соответствующая часть рекомендации ЕСО для этой конкретной юрисдикции не будет иметь юридической силы.

Отступления от Европейских стандартов

11. Представление согласованных отчетов и применение надлежащих процедур при проведении оценки, освещаемых в настоящих Стандартах, важно для:

- продуманного и взвешенного принятия решений и

- оптимизации экономической отдачи и благосостояния – правительством, бизнесом и обществом.

12. Для оценщиков являются принципиально важным, чтобы они следовали наилучшей практике. Неспособность следования стандартам пагубно отражается на профессии и подвергает оценщика риску быть обвиненным в профессиональной нерадивости. Стандарты обеспечивают минимальный базовый уровень контроля качества, относительно которого должна будет измеряться деятельность оценщиков. Кроме того, пользователи оценок имеют базу, посредством которой следует оценивать деятельность экспертов-оценщиков в сравнении с их разумными ожиданиями результатов, этическими стандартами и компетенцией.

13. Настоящие стандарты, хотя не являются напрямую обязательными для ассоциаций - участников или их профессиональных членов, тем не менее, несут на себе авторитет Группы, который поддерживается ассоциациями-членами на территории всего ЕС.

14. Совет Группы (ЕГАО) состоит в том, чтобы любое отступление от содержащихся в ЕСО 2003 рекомендаций (но принимая во внимание необходимость соблюдения законов и положений отдельных стран) могло повлечь наложение коммерческих или юридических санкции. Эти санкции находятся за рамками полномочий Группы в отношении введения дисциплинарных мер или укрепления обязательных положений иным образом. С другой стороны, соблюдение этих стандартов может составить часть правомерной защиты, в условиях отсутствия доводов в пользу противоположного, от судебных исков, основанных на якобы проявленной небрежности. Отступление от настоящих стандартов оценки может быть связано с юридическим и финансовым рисками для оценщиков, а также для пользователей услуг по оценке. Если возникают противоречия между национальными правилами или нормами и ЕСО 2003, то в этом случае, в обычных обстоятельствах, приоритет должен отдаваться национальным правилам или нормам. Тем не менее, членам организации рекомендуется проявлять стремление к попытке гармонизации местных правил, так чтобы противоречий все же можно было избежать.

Некоторые из проблем, которые могут возникнуть, излагаются ниже:

- Отсутствие у привлеченного оценщика требуемого опыта или компетенции в сфере той или иной отрасли;
- неадекватная информация или дезинформация в завуалированной форме и сбивающая с толку структура в отчете об оценке;
- Представление клиентам оценок и консультаций, которые не удовлетворяют их потребностям, или отсутствие соглашения, в котором излагаются условия найма, так что потребности клиента в результате также оказываются не удовлетворенными;
- имеет место неадекватное исследование рынка;
- сомнительная методология;
- обязательства, которые могут привести к предъявлению иска о возмещении ущерба;
- оценщик не имеет или имеет неадекватное страховое покрытие ущерба от профессиональной деятельности;
- профессиональная этика не соблюдается, что создает опасность, например, нераскрытым конфликтам интересов;
- имеет место последующее неверное или вводящее в заблуждение представление мнения оценщика без ссылки на этого оценщика, что могло бы нанести ущерб его репутации и его коммерческим интересам, и также привести к последствиям, потенциально наносящим ущерб клиенту; и
- неспособность со стороны оценщика находиться в курсе событий или текущего законодательства, рынков или методологии, вследствие непосещения постоянных программ профессионального развития.

15. Существенно, что несогласованность условий найма оценщика может привести к выбору неподходящей базы оценки и неспособности сосредоточить внимание на реальных потребностях клиента детальным образом, а это может привести к тому, что клиент не получает того, что он ожидает получить или в чем он нуждается.

16. Вопросы, поднятые в п. 14, говорят сами за себя в том, что касается выгод, которые поступят оценщикам, соблюдающим установленный набор стандартов, отражающих лучшую практику. Обстоятельства для пользователей оценок также ясны, и в их интересах настаивать в своем письме-заказе, чтобы оценщики подтверждали, что они будут соблюдать стандарты.

17. Существуют обстоятельства, когда стандарты либо не применяются, либо целесообразно отказаться от части стандартов в силу особых обстоятельств. Такое отступление должно быть подробно изложено как в формальном письме, касающемся условий найма, так и в Отчете об оценке.

Стандарт 2 (ЕСО 2003). Квалифицированный оценщик

Стандарт 2. (ЕСО 2003) Квалифицированный оценщик охватывает следующие вопросы: *Европейская аккредитация, взаимное признание, местное регулирование и лицензирование; Сертификация ЕГАО (TEGoVA); Квалифицированный оценщик – определение, компетенция и квалификация, отношения с клиентом; Отношения квалифицированного оценщика с аудитором; Краткие сведения о том, что должно быть включено в условия найма; Профессиональный кодекс.*

Европейский стандарт оценки

- Деятельность оценщиков, в частности, представляющих отчеты об оценках в сфере государственной собственности, обычно подлежит некоторой форме институционального, обычного или государственного регулирования.
- Оценщики должны гарантировать, что они удовлетворяют требованиям в отношении знаний, компетенции и независимости.
- Полный контакт и сотрудничество с аудиторами до и во время подготовки отчетов об оценках для цели финансовых отчетов имеют существенное значение для обеспечения непротиворечивости и пригодности принятой базы.
- Условия и база задания оценщика должны быть ясно изложены в письменном виде до представления отчета об оценке.

Европейская аккредитация, взаимное признание, местное регулирование и лицензирование

01. Предполагается, что настоящие Европейские стандарты оценки образуют рамки и контекст, в которых могут быть определены положение и компетенция оценщика. В Европейском Союзе нет специфического регулирования или процедуры аккредитации для оценщиков, однако ЕГАО уже ввела процесс сертификации оценщиков в Европе на основании порядка, установленного Евроной 45013 (см. Приложение 2). Это делается при поддержке Экономической Комиссии ООН по Европе, а также ряда европейских правительств.

02. Директива Европейского Совета, принятая 21 декабря 1988 г., связана с общей системой для признания дипломов о высшем образовании, которые выдаются по окончании курса профессионального образования и обучения продолжительностью, по крайней мере, в три года. Это обеспечивает базу, дающую возможность высококвалифицированным

профессионалам осуществлять практическую деятельность за пределами их родины при условии определенных гарантий. Профессиональные квалификации поэтому обеспечиваются взаимопризнанием для уполномоченных по этой Директиве, однако определенные ограничения на практику все еще существуют.

03. Разнообразные юридические, или основанные на обычаях, ограничения на практику и/или сертификацию или лицензирование деятельности оценщиков существуют в нескольких европейских странах. Некоторые основные ограничения будут указаны в разделе, посвященном специфическому регулированию в отдельных странах в Руководстве 13.

04. В 2000 г. ЕГАО ввела схему сертификации тех оценщиков, которые стремятся к более высокому уровню квалификации и компетентности для более сложных оценок, которые сфокусированы на финансовых проблемах и проблемах банковского обеспечения. Детали излагаются в Приложении 2.

Квалифицированный оценщик – определение, компетентность, квалификация и отношения с Клиентом

05. Основное определение и необходимый минимум для Квалифицированного оценщика, ответственного за подготовку и/или надзор за оценками, за которые он несет ответственность при включении в финансовые отчеты, состоит в том, чтобы он был лицом с хорошей репутацией, которое может продемонстрировать, что:

- (i) он получил надлежащую степень или эквивалентную профессиональную квалификацию, или квалификацию аспирантуры в признанном учреждении высшего образования, имеет, по крайней мере, два года стажа после окончания и может показать, что он сохранил и преумножил свои профессиональные знания через соответствующую программу продолжения образования;
- (ii) он обладает достаточными применимыми для данного региона знаниями и опытом в оценке основных средств или текущих активов в местоположении и категории актива; или, раскрыв перед клиентом такую недостаточность до принятия задания, получил помощь от компетентного и хорошо осведомленного лица (осведомленных лиц);
- (iii) где, этого требует национальное законодательство или регулирование, он является также членом национальной профессиональной организации;
- (iv) что он удовлетворяет всем юридическим, регулятивным, этическим и установленным контрактом требованиям, связанным с данным заданием; и
- (v) что он обладает надлежащим объемом страхового покрытия для компенсации убытков от профессиональной деятельности, размер которого будет установлен в рамках национальной юрисдикции в отношении обязательств, принимаемых по каждому заданию.

06. В некоторых сложных случаях оценщик, если он устанавливает, что ему не хватает необходимых знаний и специального опыта для надлежащего завершения задания, должен:

- (i) уведомить об этом клиента;
- (ii) обратиться за профессиональной помощью к специалистам, например, геологам, специалистам по проблемам окружающей среды, горным инженерам, бухгалтерам и юристам, чтобы полностью выполнить задание;
- (iii) оценщикам рекомендуется, чтобы клиент должен был всякий раз, когда это возможно, проинструктировать эксперта непосредственно, вместо того чтобы инструктаж проводился самим оценщиком. Это дает возможность прямого контракта и позволяет оценщику избежать своего вовлечения в контрактные обязательства.

07. Существуют разного рода обстоятельства в силу либо законодательства, либо профессиональных кодексов поведения, когда фидуциарные отношения с клиентом побуждают оценщика заботиться о том, чтобы не только быть компетентным в деятельности, но и быть независимым, и не допускать нераскрытия потенциальных конфликтов интересов, фактических или возможных, которые могли быть предсказаны на момент принятия инструкций.

08. Поэтому отсюда следует, что оценщик, которого попросили взять на себя выполнение задания, должен узнать у клиента о цели оценки и обо всех прочих заинтересованных или связанных сторонах, с тем, чтобы установить, есть ли возможный конфликт интересов для оценщика, его партнеров, содиректоров или близких родственников. Если такой конфликт существует, то этот факт должен быть раскрыт клиенту. Тогда за клиентом остается право подтвердить назначение, когда конфликт существует, при условии, что ясное заявление об обстоятельствах будет включено в любой сертификат или отчет, который составляет оценщик. Возможны обстоятельства, когда оценщик, невзирая на пожелания клиента, все же будет отказываться принимать инструкции.

09. В ряде стран существуют строгие пределы, установленные законом или иным образом, на ограничение ответственности, и прежде чем составить статьи оговорки в договоре, которые предполагаются для этого, оценщикам рекомендуется получить юридическую консультацию относительно возможного эффекта ограничительных оговорок.

Внутренние оценщики и независимые оценщики

10. Квалифицированный оценщик может быть Внутренним оценщиком или Независимым оценщиком. Кроме того, Внешний оценщик может не быть истинно независимым в рамках понятия «Независимый оценщик». Независимый оценщик – это внешний оценщик, который не имеет прямо или косвенно – через партнеров, содиректоров или близких родственников значительных финансовых интересов в компании клиента и наоборот и не имеет отношений, связанных с получением гонораров (отличных от гонорара за настоящую оценку) либо в настоящее время или в течение последних двадцати четырех месяцев. Если такая связь существует, оценщик должен раскрыть в письменной форме любую нынешнюю вовлеченность или прошлую вовлеченность в сделки с рассматриваемым объектом имущества (или объектами имущества) или с любыми заинтересованными или связанными сторонами за предыдущие 24 месяца.

11. Существуют случаи, когда внутренний оценщик, хотя он и не удовлетворяет определению независимого оценщика, все же исполняет роль, которая в широком смысле оказывается эквивалентной роли независимого оценщика. Следующие случаи подпадают в эту категорию и поэтому принимаются в качестве случаев независимости.

- Когда внутренний оценщик выполняет оценку имущества, в котором нанимающая его компания имеет фактический или возможный интерес, и если цель оценки заключается лишь во внутреннем использовании результатов работодателем.
- Когда внутренний Оценщик выполняет оценку имущества, в котором нанимающая его компания не имеет фактического или возможного интереса, и если такая оценка намеревается для нужд третьей стороны (т.е. если такой внутренний оценщик вовлечен в отношения типа «независимый оценщик и его клиент»)

Следующий случай не входит в данную категорию и, поэтому, не может рассматриваться как независимость

- Внутренний оценщик проводит оценку имущества, в котором нанимающая его компания имеет фактический или возможный интерес, и если такая оценка намеревается для нужд третьей стороны, или если окажется, что какая-либо третья сторона будет полагаться на эту оценку.

Следует обратить внимание, что во всех случаях является существенным, чтобы происходило полное раскрытие информации и наблюдалась ее прозрачность, а клиент оказывался бы полностью осведомленным об обстоятельствах, при которых проходила оценка.

12. Случай Внешнего оценщика, который не является подлинно независимым, имеет место, когда оценщик не является Внутренним оценщиком, но при этом не выполняет каких-либо из условий, изложенных выше в п. 2.10. В некоторых юрисдикциях такой оценщик приемлем для целей выполнения оценок для финансовых отчетов.

13. Квалифицированный оценщик может быть Внутренним оценщиком, являясь при этом администратором, директором или служащим, который имеет надлежащую квалификацию и который не имеет значительного финансового или политического интереса, определяемого как:

- (i) либо нахождение в его собственности или непосредственно семьи, или через посредство траста доли свыше 5% (или такого количества, какое по предположению разумного человека, влияет на объективность оценщика) акционерного капитала предприятия; или
- (ii) вознаграждение, аналогичное опционам на акции или бонусам, связанное с результатами оценки; или
- (iii) положение в органе государственной власти, когда существуют или могут ощущаться разумной третьей стороной явные конфликты интересов.

14. Во всех случаях отчет об оценке должен указывать, принял ли оценщик задание в качестве Независимого оценщика, Внешнего оценщика или Внутреннего оценщика. Определение этих терминов, данное в настоящем параграфе, должно быть также приведено в отчете. Если какой-либо из этих терминов неприменим в данной стране, в отчете должны быть приведены местные правила (положения, учитывающие специфику страны), касающиеся объективности и независимости.

15. Когда назначаются несколько оценщиков, они по отдельности и вместе подчиняются тем же требованиям в отношении независимости и объективности, что и выше.

16. Рекомендуется, чтобы все оценки включали заявление, указывающее на то, что Квалифицированный оценщик, ответственный за оценку перед клиентом, соответствует требованиям настоящих Европейских стандартов оценки и, в особенности, степень и причины любого отступления.

Отношения Квалифицированного оценщика с аудитором

17. Тесные рабочие отношения, которые могут возникать между оценщиком и аудитором, когда оценки проводятся для цели финансовых отчетов, приводят к возникновению важных проблем и ответственности, о которых речь идет в следующих параграфах.

18. Акционеры или другие стороны, поименованные в уставе предприятия, обычно назначают аудитора финансовых отчетов. Он не зависим от директоров и должностных лиц предприятия, и имеет установленные законом и положениями обязанности при выполнении своей работы. Он ответствен за обеспечение того, чтобы годовая отчетность давала истинную и беспристрастную картину активов и обязательств, финансового состояния и прибылей и убытков.

19. В частности, от него могут потребовать, чтобы он подверг детальному анализу объективность, профессиональную компетентность, ресурсы и квалификацию оценщика и оценить адекватность работы оценщика в качестве источника для аудита. Ему может также

понадобиться обеспечить, чтобы суть мнения оценщика была правильно отражена в финансовом отчете и была согласована с базой, принятой в более ранние финансовые годы.

20. Директора и другие должностные лица предприятия имеют установленные законом обязательства выполнять любые запросы аудитора относительно информации, для того чтобы подготовит свой отчет. Поэтому Внутренний оценщик будет иметь аналогичные обязательства.

21. Оценщик часто играет важную роль как часть процесса аудита. Аудитор может запрашивать информацию, а в исключительных обстоятельствах может попытаться исследовать файлы и иным образом проанализировать работу оценщика, хотя и не проводя оценку сам. Независимый оценщик, назначенный директорами предприятия и ответственный перед ними, по закону не обязан реагировать, однако неисполнение такого запроса может истолковываться аудитором как ограничение на условия его найма, и, если это так, то аудитор должен будет сделать в своем заключении оговорку, и эта оговорка будет касаться его неспособности получить информацию или разъяснение, которые он затребовал.

22. Хорошая практика в надлежащем хранении записей позволит оценщику быстро и точно выполнять запросы в соответствии с Европейскими стандартами оценки. В некоторых случаях с предварительной санкции директоров предприятия хорошей практикой для оценщика окажется консультация с аудитором до подготовки и представления отчета об оценке.

23. Хорошей практикой является то, что в инструкциях и согласованных условиях найма должны быть ясно изложены договорные обязательства сторон вне зависимости от какого-либо недостатка важнейших установленных законом обязанностей, возложенных на внешнего или Независимого оценщика. Целесообразно, чтобы такие статьи и условия включали в явном виде обязанность сотрудничества с аудитором предприятия и оценщиком, чтобы юридически обязательным было бы соблюдение этого требования.

24. Вовлечение аудитора в установление условий директивного письма может позволить избежать следующего:

- (i) принятие неподходящих баз оценки;
- (ii) любого возможного двойного счета, например, того, который может возникнуть в связи с обязательствами по поводу окружающей среды; и
- (iii) недостаточной поддержки позиции оценщика в случае, если директора компании-клиента будут настаивать на базе, которая не согласуется с настоящими стандартами или с профессиональным мнением оценщика.

25. Некоторые определенные типы оценки, например, оценка объектов торгового имущества, должны основываться на данных бухгалтерского учета. В то время как директора и должностные лица предприятия представят общие сведения и взгляды менеджмента на будущие перспективы, аудитор может быть в состоянии дать дополнительную объективную консультацию по истолкованию прошлых результатов и возможного будущего дохода, который может приносить рассматриваемое имущество. Оценщик должен будет указать в своем отчете содержание и источник информации и консультации, на которые он полагается для подготовки оценки. Поэтому целесообразно установление ранней связи с аудитором в отношении согласованности, точности и объективности этих консультаций.

Профессиональный кодекс

26. В отношении Устава и целей ЕГАО, предполагается, что все оценщики и представляющие их профессиональные или технические организации присоединяются к настоящему Кодексу.

27. Настоящий Кодекс не имеет формальной силы закона и не предполагается быть чем-то иным кроме как дополнением к правилам, уставам, положениям о регулировании и надлежащей практике национальных органов, контролирующих или отслеживающих деятельность квалифицированных оценщиков в ассоциациях стран – членов.

Сертификация

28. В начале 2000 года ЕГАО ввела свою собственную схему для персональной сертификации оценщиков согласно Евронорме 45013, посредством которой отдельные ассоциации стран-членов уполномочены действовать от имени ЕГАО как лицензирующий орган в их собственных странах, и выдают новый Европейский знак качества «Одобрено ЕГАО». По этой схеме бюро сертификации в пределах стран должны сначала представить доказательство их компетентности и качества признанному национальному бюро аккредитации. Основываясь на этом, они также могут решить доказать, что они выполняют требования качества, установленные ЕГАО, квалифицируя их как «Одобрено ЕГАО». Дополнительные подробности о том, каким образом работает сертификация, даны в Приложении 2.

Квалификация

29. Только те практикующие специалисты, которые имеют высокий уровень образовательной подготовки и способны соответствовать определению квалифицированного оценщика, изложенному в Стандарте 2, п.п. 5-9, должны принимать на себя такую работу.

Честность

30. Во все времена первый долг Оценщиков – максимально представлять законные и этические интересы, не противореча высокому стандарту профессионального поведения по отношению к другим сторонам.

31. Оценщики не будут действовать для двух или большего числа сторон в одном и том же деле, кроме как с согласия заинтересованных сторон. Оценщики всегда будут заниматься делами клиентов с должной осмотрительностью.

Признание помощи извне

32. Оценщики будут признавать любую помощь извне, полученную от других практикующих специалистов, и в нормальных обстоятельствах уведомят своего клиента и другие заинтересованные стороны о совместной работе.

Конфликты интересов

33. Оценщики должны принимать все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что не возникнет конфликтов долга между интересами их клиентов и интересов их самих, их фирм, родственников, друзей или компаньонов. О потенциальных конфликтах следует изложить сведения до принятия инструкций.

34. Оценщики во все времена будут вести себя и свои дела с уважением, достоинством, беспристрастностью, честно и независимо для большего блага общества в целом, своих клиентов и профессии. Они будут таким образом регулировать свои дела среди клиентов, коллег по практике, чтобы продвигать наивысшие стандарты этики, технических навыков и взаимного уважения.

Поддержка и обнародование стандартов, устанавливаемых ЕГАО и МКСО

35. Оценщики и ассоциации оценщиков стран – членов будут поддерживать Стандарты, публикуемые ЕГАО, и будут прилагать максимальные усилия, чтобы обеспечить их принятие в своих странах и гарантировать, что релевантные оценки соответствуют Европейским стандартам оценки, и при проведении межрегиональных оценок – Международным

стандартам оценки. Кроме того, национальные законы и правила могут означать, что этот идеал невозможен во всех европейских странах во всех случаях.

Примечания

36 Оценщики будут предпринимать все надлежащие шаги, чтобы убедить контролирующие и регулятивные власти – как законные, так и добровольные – и общества представителей иных заинтересованных профессий, чтобы соблюдать эти стандарты, в частности в отношении публикуемых документов.

37. Квалифицированные оценщики не будут заниматься или связываться с любым занятием или бизнесом, или продолжать свою практику под именем, в стиле или манере, которая нанесла бы ущерб или тяготеет к нанесению ущерба их профессиональной репутации.

Приложение 2 (ЕСО 2003). Сертификация

Органы по сертификации, которые имеют право подавать заявления

01. Подавать документы на аккредитацию ЕГАО имеют право лишь те органы по сертификации, которые ранее уже прошли аккредитацию в соответствии со стандартом DIN EN 45013 при органах, уполномоченных проводить аккредитацию, в своей или какой-либо другой Европейской стране. При этом организация, которая провела аккредитацию, должна быть членом Многостороннего соглашения по сертификации (ЕА). Однако, вовсе не обязательно, чтобы эта организация находилась в стране, в которой работает орган по сертификации.

02. Процедура получения одобрения ЕГАО не является повторным прохождением аккредитации. Поскольку документы, представленные для этой процедуры, ранее уже были приняты органом по аккредитации, ЕГАО лишь проверяет их, чтобы выяснить, соответствуют ли требования, которые этот орган по аккредитации предъявил органу по сертификации, минимальным требованиям ЕГАО предъявляемым для получения сертификата «Approved by TEGoVA».

03. Кроме того, любой орган по сертификации, подавший заявление на получение сертификата «Approved by TEGoVA», должен соответствовать следующим требованиям:

- ранее провел, по крайней мере, две экзаменационные сессии;
- к моменту подачи заявления он сертифицировал не менее 30 оценщиков недвижимости.

Эти требования нужны для того, чтобы проверить тот факт, что сертификационные программы - не просто теоретические построения, однако они уже доказали свою эффективность на практике.

Минимальные Требования, которые должны предъявлять органы по сертификации к тем, кого они сертифицируют

04. Для того чтобы получить сертификат «Approved by TEGoVA» орган по сертификации должен предъявлять следующие минимальные требования к тем, кого он сертифицирует (заявителям).

Требования, предъявляемые к заявителям

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата «Approved by TEGoVA», может допускать к сертификации лишь тех заявителей, которые:

- являются дипломированными специалистами с соответствующей университетской степенью и тремя годами профессионального опыта в области оценки недвижимости

- (по крайней мере, должно быть проведено 20 оценок); или
- являются практикующими оценщиками, по крайней мере, с 10-ти летним опытом работы в сфере недвижимости и 3-х летним стажем в области оценки недвижимости (не менее 20 проведенных оценок).

Порядок проведения экзаменов

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата «Approved by TEGoVA», должен предъявлять к заявителям следующие требования:

- сдача письменного экзамена, длящегося не менее 4 часов, в течение которого заявитель должен провести, по крайней мере, одну полную оценку;
и:
- сдача индивидуального устного экзамена, длящегося не менее 30 минут (или соответствующего устного экзамена в группе кандидатов.)

Программа экзамена

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата «Approved by TEGoVA», в программу экзамена должен включить, как минимум, следующие темы:

- Национальный рынок оценки недвижимости /Европейский рынок недвижимости (базовые сведения);
- Методы оценки, применяемые в государстве/Европейские методы оценки (базовые сведения);
- Знание основных элементов техники проведения оценки;
- Земельный кадастр (если он существует в данной стране);
- Экономика / менеджмент;
- Математика/статистика;
- Знание международной и национальной профессиональной оценочной инфраструктуры (национальные, европейские и международные профессиональные организации). Системы профессиональной подготовки оценщиков и т.д.
- Необходимые юридические сведения.

Профессиональная этика

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата ЕГАО, должен обязать сертифицированных им оценщиков придерживаться и соблюдать требования профессиональной этики. Эти требования должны содержать следующие принципы:

- **Благоразумие/Конфиденциальность** - оценщики обязаны благоразумно относиться ко всей представляемой им информации и документам и использовать их исключительно в целях проводимой оценки.
- **Объективность** - оценщики обязаны проводить оценку беспристрастно и объективно, правильно употребляя полученные ими знания и сведения.
- **Беспристрастность/Независимость** – тот факт, что оценщик получает вознаграждение от заказчика, отнюдь не исключает их возможной зависимости от других лиц и их непорядочности. Однако нужно гарантировать, чтобы оценщик не подвергался какому-либо влиянию помимо полученного технического задания.
- **Техническая компетентность / Профессиональная ответственность** - оценщики должны выполнять только те заказы, для которых у них имеются достаточные знания, компетентность и требуемый опыт работы.

Обязательство оценщиков проходить регулярное повышение квалификации.

Получить Сертификат «Approved by TEGoVA» могут лишь те органы по сертификации, которые обязывают сертифицированных ими оценщиков проходить регулярное повыше-

ние квалификации, продолжительностью, по крайней мере, 3 дня (21 час) в год.

Максимальный срок действия выдаваемых сертификатов.

Кроме того, любой орган по сертификации, обращающийся за аккредитацией в TEGoVA, не может выдавать сертификаты неограниченного срока действия. Срок действия сертификатов должен быть не более 5 лет.

Стандарт 3 (ЕСО 2003). Условия найма оценщика

Стандарт 3 (ЕСО 2003) Условия найма оценщика охватывает следующее: важность четких и недвусмысленных условий в письменной форме; краткое изложение того, что должно быть включено в условия контракта; особые соображения относительно следующих обстоятельств: когда оценки выполнены с использованием ограниченного объема информации, когда оценки несовместимы со стандартами; проверка других оценок, выполняемых оценщиками; оценки, связанные с условиями контракта; оценки, которые передаются третьей стороне.

Европейский стандарт оценки

Условия и основание для задания оценщика должны быть четко изложены в письменной форме до объявления оценки .

01. Оценщики несут полную ответственность за то, что можно удостовериться в том:

- (i) что они являются (и это можно увидеть) компетентными, квалифицированными и не лишенными прав по причине каких-либо текущих – скрытых или ощутимых – конфликтов интересов или, в ином случае, в том, что они уже объявили и предприняли действия к исправлению какого-либо действительного или кажущегося недостатка для того, чтобы выполнить предполагаемое задание (см. **Стандарт 2 (п.п. 5-9)**);
- (ii) что их задание четко изложено в недвусмысленной формулировке, охватывающей все определения условий, относящихся к заданию, к потребностям клиента и поведению закона и требованиям фидуциарных обязательств профессиональной этики; и явным образом принято обеими сторонами до получения новых или повторных инструкций; и
- (iii) что любое требуемое клиентом отклонение от Стандартов излагается как недвусмысленное, специальное условие в письме с предписаниями и в отчете об оценке. Кроме того, важно обеспечить, чтобы подобное отклонение не вводило в заблуждение или не приводило к путанице пользователя отчета из-за наложенных ограничений или сделанных допущений.

02. На оценщике лежит обязательство, чтобы письменные условия не только были предназначены для того, чтобы точно отразить требования и пожелания клиента как залог хорошей практики деловых отношений, но и служили важным [источником доказательств] при последующем рассмотрении или обсуждении.

03. Неожиданные события, такие как юридические разбирательства, могут возникнуть спустя многие годы после составления исходных предписаний, при этом сложно будет вновь воспроизвести контекст и обоснование под какими-либо специальными терминами и условиями, а оценка может быть использована для целей, отличных от тех, для которых она составлялась.

04. Помимо тех преимуществ, которые получает оценщик благодаря составленной и согласованной до начала работы над заданием четкой и краткой записи, это также обеспечивает то, что клиент и его профессиональные консультанты знают, что ожидать и способны оценить, является ли то, что они получают, тем, что они хотели и ожидали.

05. Использование типовых Условий контракта, в том виде, в котором они изложены в Приложении 5, на начальном этапе назначения оценки должно обеспечить то, чтобы все важные вопросы, касающиеся задания, были бы включены [в отчет]; или, в тех случаях, когда это невозможно, пункты данных типовых условий будут служить в качестве памятной записки или структуры для особо составленного договорного основания. Если трудности возникают после составления контракта, к которому они относятся, их следует зафиксировать в письменной форме во избежание неправильного понимания и дальнейших споров.

Краткое изложение того, что должно быть включено в условия найма

06. Следующие вопросы, на которые ссылаются практически повсюду, составляют необходимое ядро любого соглашения относительно порядка действия условий контракта:

- (i) цель или, если их несколько, цели оценки или отчета;
- (ii) дата, по состоянию на которую следует проводить оценку имущества, которая всегда должна быть той же, или более ранней, что и дата составления конечного отчета официальной оценки;
- (iii) предмет оценки (оценок) и согласованные источники информации в отношении имущества, планирования использования земли и других технических и экономических характеристик имущества, и степень доверия оценщика, которую он должен проявлять к данной информации;
- (iv) учет в целях оценки движимости, приспособлений, установок и оборудования, обычно оцениваемых вместе с землей и зданиями;
- (v) база или базы оценки, которые следует использовать, и характер учета различных категорий имущества из одного портфеля;
- (vi) соответствие стандартам или каким-либо специальным допущениям, особым отношениям с клиентом или с оцениваемым имуществом, с ограничительными факторами и исправительными мерами, которые следует предпринять;
- (vii) особенно оговоренные, но явные и не вводящие в заблуждение отступления от Стандартов;
- (viii) характер учета установок, оборудования и прочего подобного технического оснащения, используемого в бизнесе, подлежащего приобретению в кредит, финансовой аренде или управляемого по доверенности помимо того, что оговорено в п. (iv);
- (ix) валюта/валюты, в которых следует выражать оценки при составлении отчета, и основа пересчета стоимости из одних валют в другие – в тех случаях, когда они выражаются в иных денежных единицах, чем единицах той страны, где находится данное имущество;
- (x) оговорки в отношении текста и контекста, в котором появляется публикация [результатов оценки], должны быть предметом предварительного утверждения оценщиком, согласно важнейшему требованию, по которому оценка не должна ни вводить в заблуждение, ни смущать ее пользователя;
- (xi) существует надлежащая конфиденциальность, принимаемая оценщиком для пользы клиента, который имеет право отказаться или принять частично или полностью любой предложенный пресс-релиз или другую публикацию, в которой оценщик является причастной стороной;
- (xii) должны быть оговорены пределы правовой ответственности оценщика по отношению к третьим сторонам;

- (xiii) должно быть сделано заявление по поводу того, следует ли выполнять отчет об оценке исходя из предположения о том, что нет загрязнений или же следует сделать официальную проверку окружающей среды, структурное или другое техническое обследование. Кроме того, должна быть обозначена мера, в которой оценщик должен учитывать влияние материальных факторов, на которые ссылается клиент или другие профессиональные консультанты, или мера, в которой оценщик должен провести расследование, относящееся к данному или возможному существованию особых сейсмических, климатических или опасных веществ. Предварительный – наглядный и поверхностный – обзор, который следует за первичным осмотром имущества оценщиком, возможно, является предвестником деятельности специалистов-консультантов, способных определить степень ответственности и сумму затрат на работы по ликвидации последствий
- (xiv) степень и принятое ограничение, если таковое имеется, касательно финансовой ответственности за оценку или дополнительный совет перед клиентом, и любая совместно принимаемая процедура арбитража; и
- (xv) база, сумма и сроки выплаты вознаграждения, включая понесенные издержки, за задание, когда оно выполнено оценщиком, не работающим в качестве администратора, служащего или внутреннего оценщика данного предприятия.

07. В дополнение к вышесказанному существуют различные обстоятельства, при которых оценщику требуется до начала выполнения задания убедиться в том, что достигнута договоренность, зафиксированная в письменной форме.

Оценки, выполняемые с ограниченным объемом информации

08. Может возникнуть такая ситуация, при которой имеется ограниченный объем информации, неадекватные возможности осмотра, и/или в распоряжении оценщика имеется ограниченный период времени. В некоторых случаях отчет может потребоваться для внутренних целей руководства, в других – отчет может потребоваться в связи со слиянием компаний или их поглощением, когда ограниченность временных сроков является важным [аспектом].

09. В подобных случаях очень важно, чтобы оценщик убедился, придя к соглашению в начале задания, что отчет не будет опубликован. В исключительных случаях может быть подходящим и целесообразным разрешить публикацию оценок, содержащих соответствующие оговорки, в тех обстоятельствах, когда возникают ограничивающие обстоятельства, изложенные ниже:

- (i) Оценщик уже осмотрел имущество, и оно ему хорошо знакомо, ему также хорошо знаком этот рынок и данное месторасположение.
- (ii) Оценщик получил достаточную дополнительную информацию в подробностях, от руководства и/или внутренних оценщиков данного предприятия, для того, чтобы восполнить недостаток в своих собственных обследованиях.

10. В подобных обстоятельствах необходимо, чтобы в условиях найма было бы четко установлено, что в отчете об оценке и в любой публикации, основанной на нем, должны быть изложены в четких понятиях инструкции, относящиеся к оценке; цель и контекст оценки; степень, в которой были ограничены обследования; сделанные допущения; зависимость от точности используемых источников информации и мнений, которые приводятся в оценке; и о степени ее несоответствия стандартам.

Оценки, которые несовместимы со стандартами

11. Из этого следует, что во избежание сомнения и как неотъемлемый принцип данных стандартов, когда оценщика просят выполнить оценку, на основе, не соответствующей

или противоречащей данным стандартам, он должен известить клиента в начале проекта о том, что отчет будет квалифицироваться как отражающий отступление от стандартов.

Рассмотрение других оценок, выполненных оценщиком

12. Иногда оценщику может потребоваться проверить оценку, выполненную руководством, внутренними оценщиками или третьей стороной, или осуществить переоценку имущества, уже известного ему. Подобные трудности относятся к тем, что были перечислены выше. В подобных случаях является обязанностью для оценщика, чтобы он выбрал здравый подход к клиенту и изложил бы заранее в письменной форме и по обоюдному согласию условия найма, наложенные ограничения и добавляющуюся в результате оговорку в отчет об оценке. Рекомендуется, что Оценщик, занимающийся проверкой, должен также прояснить, может ли он или нет входить в обсуждения с первоначальным оценщиком. В отчете о работе следует изложить, проводились ли такие обсуждения. Отчет об оценке может быть ограничен до комментариев о соответствии [оценки] принятой базе или, следуя выборочной оценке, о соответствии представленных результатов анализа выборки – вводя расширительное утверждение об общей точности полной оценки.

13. В случае проверки [рецензии] оценок, которые были выполнены другими оценщиками, следует достичь согласия с клиентом на начальном этапе, что не должно осуществляться никаких публикаций выраженных взглядов, которые могли бы потенциально нанести ущерб репутации другого оценщика, до тех пор, пока вся информация о вовлеченном имуществе не будет проверена и все обычные обследования не будут выполнены.

14. В Приложении 3 тема рецензии отчетов других оценщиков разбирается более подробно.

Привлечение субподрядчиков к оценке

15. В тех случаях, когда работа передается на выполнение по субконтракту другим специалистам-оценщикам или когда получается необходимая профессиональная помощь со стороны третьих лиц, необходимо получить предварительное разрешение клиента, зафиксированное в письменной форме и раскрыть этот факт в отчете об оценке.

Оценки, переданные третьей стороне

16. Существует риск того, что оценки, подготовленные для одной цели, могут быть переданы третьей стороне и использованы для другой, не связанной с этой цели, несмотря на включение пункта, исключающего ответственность третьей стороны (см. **Стандарт 3 п. 6(х)**). Условия найма должны зависеть, поэтому, не только от исключения подобного, но и от четкого толкования узости природы применимости оценок.

Приложение 5 (ЕСО 2003). Примерные условия заключения договора, контрольный перечень вопросов для проверки оценки

Приложение 5, наряду с типовыми условиями заключения договоров, содержит также список контрольных вопросов для проверки оценки.

Введение

Предлагаемый перечень вопросов для заключения договора на проведение оценки является, по своей природе, весьма широким. Цель данного списка вопросов в том, чтобы предложить форму и содержание письма, содержащего заказ на проведение оценки. Поскольку данные вопросы затрагивают широкий спектр возможных целей проведения оценки, то в каждом конкретном случае возможна их модификация посредством добавления или ис-

ключения конкретных пунктов. Текст, выделенный курсивом, представляет собой фактический текст задания на оценку. Необходимо отметить, что в ряде стран существуют строгие пределы ограничения ответственности, поэтому оценщику необходимо обратиться за консультацией к юристу относительно любых ограничительных оговорок относительно его ответственности, так как в суде, они могут быть признаны недействительными.

Содержание

Наименование и адрес оценщика(ов)

-
-
-

Дата отчета

Уважаемые господа,

Ниже приводится задание на оценку объекта для целей:

Объект(ы) оценки:

Цель оценки и рекомендации по ее применению: Эта оценка требуется для целей составления финансовой отчетности, слияния и поглощения, обеспечения кредита и т.д.

Источники информации: Дополнительная информация по юридическим вопросам, связанным с объектом оценки может быть получена от...., информация по вопросу бухгалтерского учета от....

Осмотр объект оценки: Организацию осмотра объекта обеспечит...

Классификация объекта оценки: Объекты оценки могут быть классифицированы следующим образом в зависимости от цели оценки: занятые собственником (для целей оценки бизнеса), инвестиционные (для целей получения дохода или отдачи на капитал), избыточные по отношению к потребностям бизнеса, товары к отгрузке, как относящиеся к текущим активам и т.д.

Дата оценки: дата оценки, дата отчета и даты осмотра должна быть следующими:

Дополнительные требования: Требования относительно компетентности в соответствии с разделами **Стандарта 2. (04-15)** настоящих стандартов (независимость оценщика и страхование его профессиональной ответственности), ссылка на соответствие отчета ЕСО, дата завершения оценки и т.д.

Специфическое содержание отчета: Пожалуйста, обеспечьте следующее содержание отчета (следующий список не является исчерпывающим, а только примерным):

Описание: расположение, характер ремонта, транспортная доступность, дренаж участка, социально-экономические факторы и т.д.

- ***Основания или базы оценки*** как они определены в Европейских стандартах оценки:
 - (i) Рыночная стоимость;
 - (ii) Стоимость при существующем использовании;
 - (iii) Стоимость при альтернативном использовании;
 - (iv) Амортизированные затраты замещения;
 - (v) Стоимость при принудительной продаже;
 - (vi) Расчет стоимости при существующем использовании;
 - (vii) Оценка на дату в будущем или ретроспективная оценка, и т.д.
- ***Учет машин и оборудования в оценке.***
- ***Обзор рынка:*** включая оценку рыночного потенциала объекта недвижимости, потенциальных параметров изменения конъюнктуры рынка, существующих тен-

денций, устаревания, и т.д.

- **Предположения**, включая доступность торговой информации, предположения относительно наличия «гудвилла», ремонта, городского планирования, источники информации относительно сроков аренды, лицензий, проблем окружающей среды, и т.д.
- Что касается проблем окружающей среды, то должны быть сделаны следующие предположения, которые Вы должны (или не должны) подвергать проверке ни при каких обстоятельствах:
 - (a) Мы были проинструктированы, относительно того, что для целей данной оценки, не существует никаких загрязнений или что стоимость работы по дезактивации загрязнений является незначительной по отношению к величине стоимости объекта оценки;
 - (b) Мы не имеем никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов;
 - (c) Мы не выполняли никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектом оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемого объекта при таких использованиях или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений;
 - (d) Не предполагается никакой ответственности в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие проверок или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что имущество начало использоваться по такому назначению, которое может вызвать его загрязнение, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Относительно ремонта были сделаны следующие предположения:

Мы не выполняли какую-либо техническую экспертизу зданий, мы также не исследовали те части здания, которые закрыты или недоступны для осмотра. Мы считаем, что такие части здания находятся в исправном состоянии. Мы не можем выразить какое-либо мнение о состоянии не осмотренных частей объекта, и отчет не должен рассматриваться как подтверждение того, что каркас и несущая структура здания исправны.

- **Финансовые данные:** Пожалуйста, приведите в отчете данные об аренде, стоимости строительства, денежном потоке, ставках дисконтирования и нормах доходности, при этом там, где это возможно, проведите соответствующие вычисления и анализ на чувствительность, риск и т.д.
- **Планы, фотографии и приложения:** Пожалуйста, приложите к отчету все необходимые карты и планы местности, планы здания (если это необходимо), данные третьих лиц, а также документы различных согласований, лицензии, и т.д.
- **Публикация результатов, ответственность третьих лиц и конфиденциальность** - возможности оценщика и контроль за публикацией отчета заказчиком. Ожидается, что оценщику удастся согласовать форму слов и выражений относительно использования отчета, которые должны применяться в случае составления выдержек из отчета. Или он может, поэтому, ввести следующее ограничительное условие:

Ни целое, ни любая часть этого Отчета об оценке /сертификата об оценке ни или любые ссылки на данные документы не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Вас и ваших профессиональных консультантов и может быть использован для единственной цели,

заявленной выше. Мы не сможем принять какую-либо ответственность, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.

Что касается конфиденциальности, то мы дополнительно требуем, чтобы никакая публикация или ссылка не были сделаны на основании этого отчета без нашего письменного согласия на ее форму и содержание.

- **Налогообложение и используемая валюта:** Вы должны заявить о предположениях, сделанных в отчете относительно налоговых последствий проведенной оценки или отчуждении (или, в ином случае) вам следует предположить, что никакой ответственности по налогам не возникнет. Оценка будет представлена в валюте страны расположения объекта оценки, (или, в ином случае) оценка будет приводиться в валюте ... , и вам следует осуществлять пересчет валют по курсу, действующему на дату оценки
- **Оплата услуг оценщика:** согласованная плата за вышеупомянутую работу составит Без учета командировочных расходов, карманных расходов, и НДС.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по вышеизложенным пунктам, то обратитесь к составителю настоящего письма. Иначе подтвердите, пожалуйста, принятие Вами инструкций, содержащихся в данном письме.

Искренне ваши,

Название и должность (полностью).

Контрольный перечень оценки

Введение

Стандарт 9 подробно рассматривает пункты, которые оценщик должен рассмотреть в своем отчете. Данный Стандарт должен читаться вместе со Стандартом 9. Следующие основные вопросы должны быть рассмотрены оценщиком при подготовке отчетов и мнений по стоимости в использовании:

- задание, дата и цель оценки;
- база оценки, включая тип и определение стоимости;
- юридический статус активов и его классификация;
- идентификация активов, их местоположения, и дата и степень их осмотра;
- нормативная база;
- любые специальные предположения и ограничивающие условия;
- установки, машины и оборудование;
- заявление о соответствии оценки стандартам ЕСО;
- другие вопросы, относящиеся к оценке.

Руководство 10 (ЕСО 2003). Проведение международных оценок

В Руководстве 10 (ЕСО 2003) рассматриваются следующие вопросы: сертификация оценщиков; Выполнение оценок в странах, отличных от собственной страны оценщика, включая необходимый подходящий опыт или требуемую компетентность, и отчет об оценке.

01. Директива Европейского Совета об общей системе признания дипломов высшего образования, выданных по завершению, по крайней мере, трехлетнего профессионального образования и обучения принятая 21 декабря 1988, устанавливает основание для признания квалификации профессионала для безопасной практики за пределами своей страны. Профессиональные квалификации специалистов признаваемы в различных странах в со-

ответствии с нормами данной Директивы, хотя ограничения на практике все еще существуют на дату публикации Европейских стандартов оценки.

Сертификация оценщиков

02. Различные законодательные или общественные ограничения на практику оценщиков в форме сертификации или лицензирования действуют в ряде Европейских стран. Некоторые из основных ограничений отражены в разделе ЕСО 2003, посвященном особенностям оценки в различных странах.

03. В начале 2000г. ЕГАО (TEGoVA) представил собственную схему персональной сертификации оценщиков в соответствии с Еврономой 45013, отдельные страны-члены уполномочиваются выступать в качестве органа лицензирования в своей стране и присваивать новую марку Европейского стандарта качества оценки «Одобрено ЕГАО». Согласно данной схеме, органы по сертификации внутри страны должны сначала подтвердить свою компетентность и качество работы в признанном национальном центре по аккредитации систем качества. Основываясь на этом, они могут также подтвердить, что они выполняют требования к уровню качества, установленные ЕГАО с квалификацией их как «Одобрено ЕГАО». См. Приложение 2.

Выполнение оценок в странах, отличных от собственной страны оценщика

04. Оценщик, практикующий в Государстве - члене Европейского Союза, может получать инструкции от многонациональной или международной компании, или международного или национального правительственного органа, выполнить оценку объектов, которые расположены вне государства, в котором работает оценщик. В таком случае оценщик, в дополнение к выполнению требований, изложенных в Стандарте 2, должен следовать рекомендациям, изложенным в последующих параграфах данного Руководства.

05. При подготовке оценки объекта вне страны, в которой практикует оценщик, оценщику рекомендуется перед принятием такого задания, согласовать условия выполнения такой работы с руководителями компании-клиента, ее аудиторами и другими специалистами, работающими в стране предполагаемого проведения оценки.

06. Если оценщик не имеет необходимого опыта работы или у него не хватает компетентности для оценки активов расположенных в другой стране, он должен уведомить об этом заказчика, и в случае его согласия, компенсировать недостаток своего опыта привлечением к работе квалифицированного оценщика, или если это необходимо, специалистов других профессий, указанных клиентом, в стране нахождения объекта оценки. Факт предоставления профессиональной помощи должен быть четко отражен в сертификате оценки или отчете.

07. Отчет об оценке должен содержать четкую ссылку на любые различия в законодательстве или практике, которые могут существовать между страной местонахождения клиента и страной, в которой расположен объект оценки. В том случае, если существуют различия в законодательстве по бухгалтерскому учету и бухгалтерской практике, и/или когда результирующие процедуры оценки существенно отличаются от методов и процедур страны нахождения клиента, правила, применяемые в стране клиента, будут иметь приоритет для целей составления финансовых отчетов. Оценщик в своем отчете должен отразить выявленные различия.

08. В отчете об оценке должны быть отражены любые различия в налоговой системе страны, в которой расположен актив, которые могут повлиять на платежи в случае покупки или продажи актива. В случае продажи актива, может сложиться ситуация, когда чистая

выручка будет меньше, чем результат оценки, данный факт должен быть особо отражен в отчете. Оценщик должен иметь в виду, что даже в странах ЕС затраты, связанные с продажей или покупкой, существенно различаются.

09. Объекты оценки должны быть отдельно перечислены в сертификате оценки или отчете отдельно по странам в дополнение к стандартной классификации.

10. Проводимые при оценке вычисления должны проводиться или в валюте страны месторасположения клиента или страны, в которой расположен объект оценки. В любом случае оценщик будет должен согласовать с клиентом и его аудиторами курс перевода валют, дату перевода (которая должна совпадать с датой оценки) и источник опубликования применяемого валютного курса.

ССО РОО 2-04-2005. Методология применения оценки 1 (МПО 1). Оценка для финансовой отчетности

Международное применение оценки 1 (МПО 1) Оценка для финансовой отчетности (принято в 2005 г.)

Материал для настоящего применения взят из Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), опубликованных Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО). МСФО включают стандарты, имеющие отдельные номера. В первоначальных изданиях (выходивших до 2004 г.) они обозначались как IAS (International Accounting Standards) с номерами 1–41. В последующих публикациях они обозначаются как IFRS (International Financial Reporting Standards). [В русских переводах оба издания называют одинаково.] Выдержки из МСФО воспроизводятся в настоящей публикации Международных стандартов оценки с разрешения СМСФО.

Утвержденным текстом МСФО является текст, публикуемый СМСФО на английском языке. Экземпляры можно получить непосредственно в IASB, 30 Cannon Street, London EC4M 6HX, United Kingdom, e-mail: publications@iasb.org.uk.

Представленные проекты документов и другие публикации СМСФО защищены авторским правом СМСФО.

«IFRS», «IAS», «IASB» и «International Accounting Standards» являются товарными знаками СМСФО, и их нельзя использовать без разрешения Совета по Международным стандартам финансовой отчетности.

1.0. Введение

- 1.1. Задача настоящего применения состоит в том, чтобы разъяснить принципы, которые применяются к стоимостным оценкам, подготавливаемым для использования в финансовых отчетах (и в связанных с ними бухгалтерских счетах) организаций бизнеса. Оценщики, берущиеся за такую работу, должны понимать бухгалтерские понятия и принципы, лежащие в основе имеющих отношение к делу Международных стандартов финансовой отчетности.
- 1.2. Принципиальным для оценки для финансовой отчетности является строгое соблюдение оценщиком толкований определений, основанных на представлениях о рынке, объективности и полного раскрытия имеющих отношение к делу фактов оценки в адекватном и удобном для понимания пользователем формате.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее применение относится к оценкам всех классов активов, включаемых в любой финансовый отчет, которые соответствуют квалификации и опыту оценщиков.
- 2.2. МСО облегчают международные трансакции и обеспечивают жизнеспособность глобальных рынков за счет гармонизации и прозрачности финансовой отчетности. Как таковое настоящее применение разработано в контексте Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), действующих по состоянию на 31 марта 2004 г.
- 2.3. Международные стандарты финансовой отчетности принимают две модели для признания внеоборотных активов в балансе: затратную модель и модель справедливой стоимости. Там, где применяется модель справедливой стоимости, требуется проведение регулярных переоценок активов; настоящее применение уделяет существенное внимание тем случаям, когда в отчетах необходимо представлять величины рыночной стоимости.
- 2.4. Требования законодательства, нормативных актов, бухгалтерского учета или судебной практики в некоторых странах или при некоторых условиях могут сделать необхо-

димой модификацию настоящего применения. О любом отступлении, обусловленном такими обстоятельствами, необходимо упомянуть в отчете об оценке и дать ему ясное определение.

3.0. Определения

Определения МСО

- 3.1. *Рыночная стоимость*. Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (МСО 1, п. 3.1).
- 3.2. *Амортизированные затраты замещения (АЗЗ)*. Затраты воспроизводства или замещения актива в настоящий момент за вычетом физического износа и всех применимых форм устаревания и оптимизации.
- 3.3. *Улучшения*. Здания, сооружения или изменения земельного участка, имеющие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить полезность и стоимость имущества. Улучшения имеют различный характер использования и разные экономические сроки службы.
- 3.4. *Специализированное имущество*. Имущество, которое редко (если вообще) продается, иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером или его структурой, особенностями конфигурации, размером, местоположением либо иными свойствами.

Определения МСФО

- 3.5. *Справедливая стоимость*. Сумма, за которую может быть обменян актив или погашено обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами (МСФО 16, п. 6).
- 3.6. *Амортизируемая сумма*. Затраты на создание/приобретение актива или иная сумма, подставляемая на место затрат в финансовых отчетах, за вычетом остаточной стоимости этого актива (МСФО 16, п. 6).
- 3.7. *Остаточная стоимость*. Расчетная сумма, которую организация получила бы в настоящее время от реализации актива после вычета ожидаемых затрат по реализации, если бы актив уже имел возраст и состояние, ожидаемые в конце срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6).
- 3.8. *Имущество, занимаемое собственником*. Имущество, которое держит собственник (или арендатор по договору финансовой аренды) для использования в производстве или поставках товаров или услуг либо для административных целей (МСФО 40, п. 5).
- 3.9. *Инвестиционное имущество*. Имущество (земельный участок или здание или часть здания либо и то, и другое), которое держится (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для получения дохода от его аренды или увеличения его стоимости или и того, и другого, а не для следующих целей:
 - а) использования в производстве или поставках товаров или услуг либо для административных целей, либо
 - б) продажи в ходе обычного бизнеса (МСФО 40, п. 5).
- 3.10. *Учетная сумма*. Величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации (и списания) и накопленных убытков от ослабления¹⁷ (МСФО 36, п. 6).

¹⁷ В оригинале «accumulated depreciation (and amortisation) and accumulated impairment losses», т.е. буквально по-русски «накопленного обесценения (и погашения) и накопленных убытков от ослабления». Но российские бухгалтеры переводят «*depreciation*» как «амортизация» и тождественно переводят

- 3.11. *Амортизация*. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6).
- 3.12. *Справедливая стоимость за вычетом затрат по продаже*. Сумма, которую можно получить от продажи актива или подразделения, приносящего денежный доход, на условии коммерческой сделки между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами, за вычетом затрат на ее осуществление (МСФО 36, п. 6).
- 3.13. *Чистая стоимость реализации*. Расчетная цена продажи в рамках обычного ведения бизнеса за вычетом затрат на завершение работы и предполагаемых затрат, необходимых для продажи (МСФО 2, п. 6). Чистая стоимость реализации относится к чистой сумме, которую организация ожидает получить от продажи своих запасов в рамках обычного ведения бизнеса. Справедливая стоимость отражает сумму, за которую те же самые запасы можно было бы обменять в сделке между хорошо осведомленными и заинтересованными покупателями и продавцами на рынке. Чистая стоимость реализации запасов специфична для каждой организации, чего нельзя сказать об их справедливой стоимости. Чистая стоимость реализации запасов может оказываться неравной их справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже (МСФО 2, п. 7).
- 3.14. *Возмещаемая сумма*. Возмещаемая сумма актива или подразделения, приносящего денежный доход, является большей из следующих двух величин: их справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже или их стоимости в использовании (МСФО 36, п. 6).
- 3.15. *Переоцененная сумма*. Справедливая стоимость актива на дату переоценки за вычетом любого последующего накопления амортизации и последующих накопленных убытков от ослабления (МСФО 16, п. 31).
- 3.16. *Основные средства*. Осязаемые активы, которые: а) находятся у предприятия для целей их использования в производстве или поставках товаров и услуг, для сдачи в аренду, или для административных целей; и которые, б) как ожидается, будут использованы в течение более чем одного периода (МСФО 16, п. 6).
- 3.17. *Стоимость в использовании*. Приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые, как ожидается, будут получены от актива или подразделения, приносящего денежные доходы (МСФО 36, п. 6).
- 3.18. *Срок полезного использования*. Либо:
а) период, в течение которого актив будет доступным для использования организацией, либо б) количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, можно получить от использования актива организацией (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6; МСФО 38, п. 8).
В отношении аренды срок полезного использования определяется так:
Расчетный остаточный период с начала срока аренды, но без его ограничения сроком аренды, за который экономические выгоды, воплощенные в арендуемом активе, как ожидается, должны быть потреблены организацией (МСФО 17, п. 4).
- 3.19. *Экономический срок службы*. Либо:
а) период, в течение которого, как ожидается, актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей, либо б) количество продукции или аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей (МСФО 17, п. 4).
- 3.20. *Убыток от ослабления*. Сумма, на которую учетная сумма актива или подразделения, приносящего денежный доход, превышает его возмещаемую сумму (МСФО 36, п. 6).
- 3.21. *Подразделение, приносящее денежный доход*. Наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует притоки денежных средств, в значительной мере неза-

«amortisation», а «impairment» переводят как «обесценение» — это все следует знать, читая переводы МСФО и пр.

висимые от притоков денежных средств от других активов или групп активов (МСФО 36, п. 6).

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. В настоящем применении принципы, разработанные в МСО 1, 2 и 3, применяются к требованиям МСФО.
- 4.2. В центре внимания настоящего применения находятся связанные с оценкой требования МСФО 16 «Основные средства», МСФО 17 «Аренда» и МСФО 40 «Инвестиционное имущество». Также делается ссылка на связанные с оценкой требования МСФО 36 «Ослабление активов», МСФО 2 «Запасы» и МСФО 5 «Внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций».
- 4.3. В настоящее время СМСФО проводит всесторонний анализ отражения как активов и обязательств в финансовых отчетах, так и учета аренды. Хотя настоящее применение обновлено с учетом пересмотров разных стандартов в 2003 г. в ходе реализации «Проекта усовершенствований» СМСФО, в дальнейшем в результате продолжения работы над проектами может возникнуть необходимость дальнейших изменений.

5.0. Применение

Чтобы выполнять оценки, которые соответствуют настоящему применению и Общепринятым принципам оценки (ОПО — GAVP), оценщики обязательно должны придерживаться всех разделов Кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия данных и составления отчетов (разделы 4.0–7.0).

- 5.1. **Классификация активов.** Оценщик должен запросить у директоров организации-собственника список активов, которые будут оцениваться, выделив среди них операционные активы, т.е. активы, необходимые для деятельности организации, и неоперационные активы, т.е. имущество, удерживаемое для будущего развития и инвестиций, или активы, излишние для деятельности организации.

- 5.2. **Применимые стандарты.** Классификация активов определяет, какой стандарт МСФО (IAS или IFRS) следует применять. МСФО 16 требует, чтобы внеоборотные активы, которые держат для производства или поставок товаров или услуг, первоначально отражались в балансе по затратам и после этого учитывались в соответствии либо с моделью затрат, либо с моделью справедливой стоимости, описанной в п. 5.3. К числу других стандартов финансовой отчетности, которые требуют или позволяют проводить оценку стоимости осязаемых активов, относятся:

- инвестиционное имущество — МСФО 40;
- аренда — МСФО 17;
- ослабление активов — МСФО 36;
- запасы — МСФО 2;
- объединения бизнеса — МСФО (IFRS) 3;
- внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций — МСФО 5.

- 5.3. **МСФО 16, затраты и справедливая стоимость**

- 5.3.1. МСФО 16 описывает затратную модель в п. 30 следующим образом:

«После признания в качестве актива объект основных средств должен учитываться по затратам (на его приобретение/создание, т.е. по «себестоимости») за вычетом любой накопленной амортизации и любых накопленных убытков от ослабления».

- 5.3.2. Модель справедливой стоимости, которая требует проведения регулярных переоценок, объясняется в п. 31 следующим образом:

«После первоначального признания в качестве актива объект основных средств, справедливая стоимость которого может быть надежно измерена, дол-

жен учитываться по переоцененной сумме, которая является его справедливой стоимостью на дату переоценки, за вычетом любой последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от ослабления. Переоценки должны проводиться с достаточной регулярностью, такой, чтобы учетная сумма не отличалась существенно от той, которая была бы определена с использованием справедливой стоимости на дату составления баланса».

5.3.3. Справедливая стоимость не обязательно является синонимом *рыночной стоимости*. Она используется в стандартах МСФО в различных контекстах.

5.3.4. Финансовые отчеты составляются исходя из допущения, что организация является действующей, если у менеджмента нет намерений ликвидировать организацию или прекратить ее профессиональную деятельность, либо нет реалистичной альтернативы, кроме той, чтобы так поступить (МСФО 1, п. 23). Поэтому данное допущение лежит в основе применения справедливой стоимости к основным средствам за исключением случаев, когда ясно, что либо существует намерение избавиться от конкретного актива, либо следует рассмотреть возможность его отчуждения, например, при анализе ослабления.

5.4. Оценки в рамках МСФО 16

Там, где организация принимает модель ведения учета по справедливой стоимости в рамках МСФО 16, активы включаются в баланс по их справедливой стоимости на основе следующих правил:

а) «справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования — это обычно их рыночная стоимость, определенная путем оценки» (МСФО 16, п. 32);

б) «если в силу специализированного характера объекта основных средств последний редко продается, иначе как часть функционирующего бизнеса, и основанные на рыночных данных свидетельства относительно справедливой стоимости таких объектов отсутствуют, у организации может возникнуть необходимость расчета их справедливой стоимости с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения» (МСФО 16, п. 33).

5.4.1. МКСО полагает, что профессиональный оценщик, берущий на себя оценку стоимости для этой цели, должен представлять отчет о рыночной стоимости актива. Любые допущения или оговорки, сделанные при применении рыночной стоимости, необходимо обсудить с организацией и раскрыть в отчете.

5.4.2. Заключение об оценке должно быть представлено в соответствии с МСО 3 «Составление отчета об оценке». Оценщики должны гарантировать, что отчеты содержат достаточную информацию для того, чтобы при подготовке финансовых отчетов организация удовлетворяла требованиям МСФО 16, п. 77. В частности, должны быть указаны следующие сведения:

а) фактическая дата переоценки;

б) привлекался ли независимый оценщик (в МКСО — «внешний оценщик»);

в) примененные методы и существенные допущения;

г) пределы, в которых стоимости были определены непосредственным наблюдением за ценами на активном рынке или за ценами недавних рыночных сделок [транзакций] на коммерческих условиях или были рассчитаны с использованием других способов оценки.

5.5. Оценки в рамках МСФО 40 — Инвестиционное имущество

Когда организация выбирает порядок учета имущества как инвестиционного с использованием модели справедливой стоимости, МКСО полагает, что требованиям

этой модели удовлетворяет оценщик, принявший рыночную стоимость. Дальнейшие указания в отношении инвестиционного имущества приведены в п. 6.6.

5.5.1. П. 75 МСФО 40 среди прочего требует следующих раскрытий, которые оценщик должен включить в отчет помимо предусмотренных МСО 3:

а) методы и существенные допущения, примененные при определении справедливой стоимости инвестиционного имущества, в том числе заявление о том, было ли определение справедливой стоимости подкреплено рыночными свидетельствами или же оно в большей мере основано на других источниках (которые организация должна раскрыть) в силу характера имущества и отсутствия сопоставимых рыночных данных, и

б) пределы, в которых справедливая стоимость инвестиционного имущества (измеренная или раскрытая в финансовых отчетах) основывается на оценке, выполненной независимым оценщиком (в МКСО — «внешний оценщик»), обладающим признанной и адекватной профессиональной квалификацией и недавним опытом в отношении местности и категории оцениваемого инвестиционного имущества.

5.6. Требования к оценке арендованных активов — МСФО 17

5.6.1. Арендованные активы классифицируются в рамках МСФО 17 либо как активы, находящиеся в финансовой аренде, либо как активы, находящиеся в операционной аренде (см. п. 6.5.1 ниже и дополнение А). Если аренда классифицируется как финансовая, то определение справедливой стоимости актива необходимо для того, чтобы правильно отразить в балансе организации активы и обязательства, связанные с финансовой арендой актива (МСФО 17, п. 20).

5.6.2. Для аренды земли и зданий применяются специальные правила, которые описаны в п. 6.6.3¹⁸. Для всех типов имущества, отличного от инвестиционного имущества, земля и здания должны рассматриваться отдельно для классификации как активы, находящиеся либо в финансовой аренде, либо в операционной аренде.

5.6.3. МСФО 40 допускает, чтобы удерживаемое арендатором имущество, классифицируемое им как инвестиционное, учитывалось также как активы, находящиеся в финансовой аренде, но по особым правилам. Во-первых, распределение справедливой стоимости имущества между земельным элементом и постройкой не проводится. Во-вторых, справедливая стоимость такого имущества в балансе должна признаваться как стоимость за исключением будущих обязательств арендатора в рамках аренды.

5.6.4. МКСО считает, что в каждом случае требование определения справедливой стоимости арендованного актива в рамках МСФО 17, п. 20 удовлетворяется сообщением оценщиком в отчете о *рыночной стоимости*. При аренде недвижимости под *рыночной стоимостью* понимается рыночная стоимость интереса, принадлежащего арендатору. При аренде других активов обычно это *рыночная стоимость* актива, не обремененного арендой, так как обязательство по аренде учитывается отдельно.

5.7. Оценка стоимости ослабленных активов — МСФО 36

5.7.1. Ослабление возникает тогда, когда имеет место устойчивое снижение стоимости актива до уровня ниже его учетной суммы. От организации требуется, чтобы она списывала учетную сумму ослабленного актива до наиболее высокого из двух уровней: его *стоимости в использовании* или его *справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже*. Эти требования рассматриваются ниже в п. 6.8.2.

5.8. Оценки для целей объединения бизнесов — МСФО 3

¹⁸ В оригинале ошибочно дана ссылка на несуществующий п. 6.5.3. В русский текст внесено исправление.

5.8.1. Когда бизнес приобретает другой бизнес или сливается с ним, покупатель должен учитывать активы и обязательства приобретаемой организации по их справедливой стоимости на дату приобретения. МКСО полагает, что для идентифицируемых активов и обязательств оценщик должен сообщать в отчете их рыночную стоимость по состоянию на дату приобретения бизнеса.

5.9. Излишние активы — МСФО 5

5.9.1. В рамках МСФО 5 «Внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций» излишние активы должны выявляться по отдельности. Такие активы могут учитываться индивидуально или как «отчуждаемая группа», т.е. группа активов, которая будет совместно отчуждена (путем продажи или иным образом) и обязательства, непосредственно связанные с этими активами, которые также будут переданы в сделке. Излишние активы первоначально должны учитываться по наименьшей из следующих двух величин: учетной сумме или справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже, а впоследствии — по справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже. Поэтому оценщикам следует удостовериться, должны ли избыточные активы оцениваться как отдельные объекты или как группа либо портфель активов, которые будут отчуждены в результате проведения одной сделки, и сообщить рыночную стоимость с надлежащими допущениями.

5.10. Объекты имущества, которые удерживаются для продажи в ходе обычного бизнеса — МСФО 2

5.10.1. Оценки объектов имущества, которые удерживаются для продажи в ходе обычного бизнеса, должны отвечать требованиям МСФО 2 «Запасы». Эти объекты имущества измеряются по наименьшей из двух величин: затратам или чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации — это рыночная стоимость за вычетом затрат по продаже.

5.11. Затраты по продаже

5.11.1. При получении заданий относительно оценки ослабленных или излишних активов либо активов, которые удерживаются для продажи в ходе обычного бизнеса, оценщик должен представить отчеты об их рыночной стоимости без вычитания затрат по продаже. Если клиент попросит оценщика дать консультацию относительно затрат по продаже активов, такие затраты следует приводить отдельно.

5.12. Биологические активы — МСФО 41

5.12.1. Эти активы включают сельскохозяйственные активы и активы лесного хозяйства. Оценщик должен оценить стоимость этих активов в соответствии с руководством, представленным в МР 10.

5.13. Сотрудничество с аудиторами

5.13.1. При условии предварительного согласия своего клиента оценщики должны провести открытое обсуждение своих оценок с аудиторами организации и объяснить их.

6.0. Замечания

6.1. Идентификация класса активов

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. МСФО 16, п. 73 требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации. Класс основных средств представляет собой группу активов, схожих по характеру и способу использования. Ниже приведены примеры отдельных классов (МСФО 16, п. 37):

- а) земля;
- б) земля и здания;

- в) машины;
- г) суда;
- д) самолеты;
- е) автотранспортные средства;
- ж) мебель и приспособления;
- з) офисное оборудование.

Если переоценивается какой-либо один из объектов основных средств, принадлежащих к тому или иному классу, то должен переоцениваться и весь класс, к которому отнесен этот объект, с тем, чтобы избежать избирательных переоценок и представления в финансовых отчетах смешения затрат и справедливых стоимостей, относящихся к разным датам. Класс активов для этих целей представляет собой группу активов, схожих по характеру и использованию в деятельности организации.

6.2. Амортизация — МСФО 16

6.2.1. В МСФО 16 (пп. 43–62) изложены предъявляемые к организации требования по учету амортизации активов, представляющих собой совокупность земли, здания, установок и машин (основные средства). Оценщики могут попросить распределить стоимость между различными элементами актива, проконсультироваться относительно остаточной стоимости или относительно будущего срока службы актива.

6.2.2. *Элементы затрат.* Любая часть объекта основных средств, затраты на которую значимы по отношению к полным затратам на приобретение этого объекта основных средств, должна амортизироваться отдельно. Там, где части объекта имеют схожий срок службы и будут амортизироваться по аналогичной норме, их можно при определении амортизационных отчислений сгруппировать. Впоследствии оценщики могут попросить распределить представленную ими стоимость по разным составным частям актива, чтобы дать возможность организации амортизировать их по отдельности.

6.2.3. *Остаточная стоимость.* Остаточная стоимость вычитается из учетной суммы актива для определения суммы, которую организация должна амортизировать. Если политика менеджмента организации включает выведение активов из эксплуатации по истечении конкретно установленного времени, срок полезного использования актива может быть меньше его экономического срока службы. В МСФО 16, п. 58 признается, что земля обычно имеет неограниченный срок полезного использования и поэтому должна учитываться отдельно. Предусмотрено также, что повышение стоимости земли не должно влиять на амортизируемую сумму для здания.

6.2.4. *Будущий срок службы.* Оценщик может предоставлять консультацию относительно остаточного экономического срока службы актива. При сообщении информации об экономическом сроке службы зданий, улучшений, производств, машин и оборудования следует заявлять, что он не обязательно тот же самый, что и срок полезного использования этих активов для организации, который зависит от политики организации в отношении выбытия объектов основных средств или их модернизации.

6.2.5. *Требования в отношении сообщения результатов.* При представлении информации о распределениях стоимости или расчете остаточной стоимости элементов актива, основанной на распределении стоимости полностью укомплектованного актива, оценщик должен заявить, что представленные цифры являются гипотетическими распределениями стоимости полного объекта, подготовленными исключительно для расчета подходящей нормы амортизации в финансовых отчетах организации, и в случае какой-либо иной цели полагаться на эти цифры не следует.

6.3. Стоимость альтернативного использования

Если имущество, занимаемое собственником, обладает потенциалом для некоторого альтернативного использования, в результате которого его стоимость в отрыве от биз-

неса была бы более высокой, чем его стоимость как часть подразделения, приносящего денежный доход, к которому оно принадлежит, оценщик должен представить в отчете рыночную стоимость для этого альтернативного использования. Следует также сделать заявление, что стоимость для альтернативного использования не учитывает таких проблем, как закрытие или крах бизнеса и сопутствующие затраты, которые были бы понесены при достижении альтернативного использования. При решении вопроса о том, какая сумма подходит в качестве справедливой стоимости, это следует принимать во внимание.

6.4. *Специализированное имущество*

Как МСО, так и МСФО 16 признают, что существуют категории активов, для которых — в силу их специализированного характера — сопоставимые рыночные данные отсутствуют. Это обуславливает необходимость применения к оценке стоимости этих активов либо доходного подхода, либо подхода, основанного на амортизированных затратах замещения. Выбор конкретного подхода диктуется не типом актива, а наличием или отсутствием данных рынка. Другие замечания и указания по использованию этих подходов описаны в пп. 5.11 и 5.13 МР 1 и разделе 5.0 МР 8.

6.5. *Частота проведения переоценок*

П. 31 МСФО 16 гласит:

«Переоценки должны проводиться с достаточной регулярностью, для того чтобы гарантировать, что учетная сумма активов не будет существенно отличаться от той, которая была бы определена с использованием справедливой стоимости на дату составления баланса».

6.6. *МСФО 17 — Арендованные основные средства*

6.6.1. МСФО 17 касается учета активов, которые удерживаются в рамках аренды. Все договоры аренды требуют классификации либо как операционная аренда, либо как финансовая аренда (см. п. 5.6.1 выше и дополнение А). К каждому типу аренды применяется отличный порядок учета. Финансовая аренда отражается в балансе арендатора и как актив, и как обязательство в суммах, равных справедливой стоимости актива или, если она ниже, то по приведенной стоимости минимальных арендных платежей, при этом обе величины должны быть рассчитаны по состоянию на момент возникновения отношений аренды. Любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором, прибавляются к учетной сумме, признаваемой в качестве актива.

6.6.2. От оценщиков могут потребоваться консультации относительно справедливой стоимости актива в начале аренды, необходимые для того, чтобы арендатор мог правильно учесть актив в соответствии с МСФО 17.

6.6.3. Особые положения применяются к аренде земли и зданий. П. 14 МСФО 17 гласит: «Поскольку для земли характерно то, что она имеет неопределенный экономический срок службы, аренда земли будет являться операционной арендой». Там, где речь идет об аренде земли и зданий, эти элементы для целей классификации аренды приходится рассматривать отдельно (МСФО 17, п. 15). Большинство договоров аренды недвижимого имущества в период их действия предоставляют арендатору права занятия и земли, и зданий, после чего право на оба элемента (интерес в обоих элементах) возвращается к арендодателю. Если арендатор также должен содержать здание и передать его обратно арендодателю в хорошем состоянии, то, вероятно, оба элемента будут корректно классифицироваться как операционная аренда (см. дополнение А). Если не считается, что оба элемента относятся к одной и той же классификации аренды, то минимальные арендные платежи (включая любой первоначальный взнос) должны распределяться между «земельным» элементом объекта недвижимости и зданием пропорционально их индивидуальному вкладу в совокупную справедливую стоимость арендных прав объекта недвижимости в момент возникновения аренды. Если арендные платежи нельзя надежно

распределить, то полная аренда объекта недвижимости рассматривается как финансовая аренда, если не очевидно, что оба элемента этого объекта находятся в операционной аренде (МСФО 17, п. 16). Этому распределению не требуется в случае, если интерес арендатора учитывается как инвестиционное имущество (МСФО 17, п. 18).

6.6.4. Другие указания относительно арендных прав можно найти в дополнении А.

6.7. МСФО 40 — Инвестиционное имущество

6.7.1. МСФО 40 определяет инвестиционное имущество как имущество (земля или здание либо часть здания, либо и то, и другое), которое удерживается собственником или арендатором в рамках финансовой аренды для получения арендной платы или увеличения его стоимости либо и того, и другого. Определение исключает имущество, занятое собственником, используемое для производства товаров или услуг либо для административных целей, а также имущество, которое держат для продажи в ходе обычного бизнеса.

6.7.1.1. Если часть имущества держат как инвестиционное имущество, а часть занимает собственник, то, если эти части можно было бы продать или сдать в аренду по отдельности, их учитывают отдельно. Если части нельзя продать отдельно, то имущество является инвестиционным имуществом только в том случае, если для производства или поставок товаров или услуг либо для административных целей держат только незначительную его долю (МСФО 40, п. 10).

6.7.1.2. Имущество, сданное в аренду дочерней или материнской компании в рамках соглашения между компаниями об аренде, не считается инвестиционным имуществом в консолидированных финансовых отчетах группы, однако оно может рассматриваться как таковое в индивидуальных финансовых отчетах организации-арендодателя (МСФО 40, п. 15).

6.7.2. Инвестиционное имущество первоначально учитывается по затратам. После первоначального признания организация может выбрать для последующего ведения учета:

а) *модель справедливой стоимости.* Инвестиционное имущество должно измеряться по справедливой стоимости, а изменения этой стоимости при переоценках признаваться в отчете о прибылях и убытках;

б) *затратную модель.* Эта модель «исторических» затрат находится в соответствии с моделью, описанной в МСФО 16. Организация, которая выбирает модель (исторических) затрат, тем не менее, должна раскрывать в отчетности справедливую стоимость инвестиционного имущества.

6.7.2.1. Модель справедливой стоимости описывается подробно в МСФО 40, пп. 33–55. *Рыночная стоимость* интереса организации в инвестиционном имуществе, выведенная в соответствии с МСО 1, согласуется с этими подробными требованиями. *Рыночная стоимость* будет отражать любые нынешние договоры аренды, текущие денежные потоки и любые обоснованные допущения относительно будущего арендного дохода и расходов.

6.7.3. *Инвестиционное имущество в форме прав аренды (лизинга).* Имущество, удерживаемое в аренде, а не находящееся в собственности, которое в иных отношениях удовлетворяет определению инвестиционного имущества, можно учитывать, используя модель справедливой стоимости. Если этот вариант принимается для одного такого имущества, которое держат в рамках аренды, то все имущество, классифицируемое как инвестиционное имущество, должно учитываться с использованием модели справедливой стоимости (МСФО 40, п. 6).

6.7.3.1. В МСФО 40, п. 50(d) признается, что справедливая стоимость инвестиционного имущества, которое держат в рамках аренды, будет отражать чистую прибыль после вычета будущих обязательств по аренде. Хотя от организа-

ции требуют, чтобы для получения учетной суммы для бухгалтерских целей она прибавляла к полученной от оценщика величине справедливой стоимости любое признанное обязательство по аренде, это не затрагивает требования представления оценщиком в отчете именно *рыночной стоимости*.

6.7.3.2. При первоначальном признании инвестиционное имущество, которое держат на правах аренды, должно учитываться так, как если бы это была финансовая аренда в рамках МСФО 17, п. 20, т.е. по справедливой стоимости имущества или по приведенной стоимости минимальных арендных платежей, если она ниже. Любая авансовая сумма, выплаченная для приобретения интереса в имуществе, рассматривается как составная часть минимальных арендных платежей и поэтому включается в затраты на приобретение актива (МСФО 40, п. 25).

6.7.3.3. Последующее измерение инвестиционного имущества, которое держат в рамках операционной аренды, требует принятия модели справедливой стоимости (см. п. 6.7.3.1¹⁹ выше).

6.7.4. *Внешние оценки.* Организациям рекомендуется, но от них не требуется, чтобы они определяли справедливую стоимость инвестиционного имущества на основе оценки, проведенной независимым (внешним) оценщиком, который обладает признанной и адекватной профессиональной квалификацией и который имеет недавний опыт в отношении местности и категории оцениваемого инвестиционного имущества (МСФО 40, п. 26).

6.8. Другие требования в рамках МСФО

6.8.1. *Портфели.* Собрание или объединение объектов имущества, находящихся в единой собственности, управляемое как совокупность, называют *портфелем*. *Рыночная стоимость* таких активов, рассматриваемых как портфель собранной группы объектов имущества, может превосходить или быть меньше, чем сумма *рыночных стоимостей* каждого актива, взятого в отдельности. Если рыночная стоимость портфеля активов отличается от суммы рыночных стоимостей активов, составляющих портфель, ее следует представлять в отчете директорам или доверительным собственникам отдельно.

6.8.2. *Ослабление.* В рамках стандарта МСФО 36 «Ослабление активов» от организации требуется на дату составления каждого баланса проводить анализ для выяснения того, имеется ли какая-либо причина, чтобы считать, что осязаемый актив, возможно, является ослабленным. На ослабление может указывать, например, снижение стоимости актива в силу рыночных или технологических изменений, устаревания актива, недостаточно высокие результаты эксплуатации по сравнению с ожидаемой прибыльностью актива или намерение прекратить или реструктурировать операции. Если считается, что возникло ослабление, то *учетная сумма* актива, определенная либо по историческим затратам, либо при прошлой переоценке, должна быть списана до уровня возмещаемой суммы, которая является наибольшей из двух величин: *стоимости в использовании* актива или его *справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже*. *Стоимость в использовании* отражает стоимость, которую организация получит от актива на протяжении его остаточного полезного срока службы для данного бизнеса и от конечного выбытия актива. Хотя она и является особенной для организации, для ее определения следует использовать как можно больше рыночной информации. Тем не менее, если стоимость, которую организация может извлечь из продолжающегося использования актива, оказывается меньше чистых поступлений, ко-

¹⁹ В оригинале ошибочно дана отсылка на несуществующий п. 6.6.3.1. В русский текст внесено исправление. Кроме того, перед этим в тексте этого п. 6.7.3.3 говорится об операционной аренде, но, скорее всего, имеется в виду финансовая аренда, а не операционная аренда, поскольку аренда инвестиционного имущества классифицируется как финансовая аренда.

которые можно было бы получить от его незамедлительного выведения из эксплуатации и реализации, то *учетная сумма* должна отражать последнюю величину. *Справедливая стоимость* за вычетом *затрат по продаже* актива является его рыночной стоимостью за вычетом разумно ожидаемых затрат по продаже.

6.8.3. *Разрушающиеся рынки.* Когда рынки разрушаются или приостанавливают деятельность, оценщики должны быть осторожными в своем анализе (см. МСО 1, п. 6.5). В соответствии с МСФО 29 «Финансовая отчетность в гиперинфляционной экономике» от оценщиков могут потребовать оценки балансовой стоимости [*balance sheet value*].

7.0. Требования в отношении раскрытия информации

7.1. Оценщик должен раскрыть все данные, требуемые согласно МСО 3 «Составление отчета об оценке».

7.2. Раскрытия, требуемые в рамках МСФО, описаны в пп. 5.4.2, 5.5.1 и 6.1.

7.3. Оценщик должен раскрыть примененную нормативную систему законодательства и любое требуемое отступление от настоящих стандартов ради соблюдения местного законодательства, регулирующих положений (включая правила бухгалтерского учета) или обычаев.

8.0. Условия отступления

8.1. Согласно настоящему применению, любое отступление от него должно находиться в соответствии с указаниями, приведенными в МСО 3 «Составление отчета об оценке».

9.0. Дата вступления в силу

9.1. Настоящее международное применение оценки вступило в силу 31 января 2005 г.

Дополнение А

Дальнейшее руководство по бухгалтерскому учету аренды

Классификация аренды

В соответствии с требованиями МСФО 17 договоры аренды можно классифицировать для включения в финансовые отчеты либо как финансовую аренду, либо как операционную аренду:

Финансовая аренда — это аренда, при которой арендатору передаются, в основном, все риски и вознаграждения, связанные с нахождением актива в собственности. Хотя сам титул собственности в конечном счете может передаваться, а может и не передаваться. Операционная аренда — это аренда, отличная от финансовой аренды.

В МСФО 17 (пп. 10–11) перечисляются следующие примеры, рассматриваемые как ситуации, которые могли бы указывать на финансовую аренду — либо по отдельности, либо в сочетании. Эти ситуации не являются абсолютными тестами, а представляют собой иллюстрации, т.е. может возникнуть одно или большее число таких обстоятельств, но аренда все еще не может классифицироваться как финансовая аренда, если из общего контекста ясно, что не все риски и вознаграждения от владения активом передаются от арендодателя к арендатору:

- а) арендой передается собственность на актив арендатору к концу срока аренды;
- б) арендатор имеет опцион на покупку актива на выгодных условиях;
- в) установлен срок аренды — такой, что он охватывает большую часть временной протяженности экономического срока службы актива, даже если титул собственности не передается;

- г) в момент возникновения аренды приведенная стоимость минимальных арендных платежей равна практически всей справедливой стоимости арендованного актива;
- д) арендованные активы носят столь специализированный характер, что лишь арендатор может использовать их, не прибегая к крупным модификациям;
- е) если арендатор может аннулировать аренду, то возмещение убытков арендодателя, связанных с аннулированием, возлагается на арендатора;
- ж) прибыли и убытки, вызванные колебаниями справедливой стоимости получающегося остатка, отражаются в отчетности арендатора;
- з) арендатор может продлить аренду на следующий срок с арендной платой, которая существенно ниже рыночной арендной платы.

Если делается заключение, что в основном все риски и вознаграждения от собственности на актив не переходят к арендатору, то аренда является операционной арендой.

Так как такая классификация не связана с оценкой [*assessment*] степени, в которой экономические выгоды передаются от одного субъекта к другому путем аренды, то от оценщиков могут потребоваться услуги по оказанию содействия в классификации арендованных активов для целей их учета как арендодателями, так и арендаторами. МКСО считает, что в большинстве случаев качественная оценка условий аренды быстро укажет правильную классификацию без необходимости детального расчета стоимости разделенных интересов в аренде. Относительные стоимости интересов арендодателя и арендатора не являются решающим фактором в классификации. Решающим критерием является факт передачи арендодателем арендатору практически всех рисков и вознаграждений, связанных с арендованным имуществом.

Распределение стоимости между землей и зданием

Там, где речь идет об аренде земли вместе со зданиями, МСФО 17, п. 15 требует, чтобы эти два элемента для целей классификации рассматривались по отдельности. Если окажется, что элемент «здание» мог бы быть отнесен к финансовой аренде, то будет необходимо провести распределение первоначальной арендной платы на основе соотношения справедливых стоимостей интересов лизгольда [права владения на условиях аренды] в каждом элементе — в начале срока аренды (МСФО 17, п. 16).

В большинстве случаев аренды недвижимого имущества интересы в земле и в зданиях невозможно разделить между собой, и в любом случае интерес в обоих элементах обычно возвращается арендодателю в конце аренды. Часто бывает обусловлено, что арендная плата периодически должна анализироваться для выяснения того, отражает ли она изменения в рыночной стоимости арендованного имущества. Также бывает обусловлена возложенная на арендатора обязанность возратить здания арендодателю в хорошем состоянии. Все это явные признаки того, что арендодатель не передал арендатору основные риски и вознаграждения, связанные с собственностью на здания и на землю.

Следовательно, финансовая аренда недвижимого имущества обычно возникает только тогда, когда аренда четко определяется как способ финансирования конечной покупки земли, зданий или и того, и другого арендатором — часто посредством опциона на приобретение интереса арендодателя за номинальную сумму после того, как выплачена арендная плата. Иногда аренда, которая не структурируется четко как финансовое соглашение, может удовлетворять некоторым критериям финансовой аренды — например, когда арендные платежи не отражают лежащую в основе имущества стоимость. В этих случаях может потребоваться более детальный анализ стоимости передаваемых рисков и выгод, для того чтобы подтвердить или опровергнуть предположительную классификацию аренды.

В рамках п. 17 МСФО 17 не требуется распределения стоимости между землей и зданиями как элементами инвестиционного имущества, которое удерживается на правах аренды. Согласно требованиям МСФО 40, даже в случае, если инвестор удерживает инвестиционное имущество на правах операционной аренды, оно все равно учитывается так, как будто оно взято в финансовую аренду.

При рассмотрении аренды участка земли с находящимся на нем зданием распределение арендной платы по отдельным элементам является задачей при наличии активного рынка земли для аналогичных объектов в данной местности. В других ситуациях, например, когда речь идет об аренде части здания, сдающегося нескольким арендаторам — с землей, которую нельзя четко отнести к какой-либо отдельной аренде, — надежное распределение может оказаться невозможным. В п. 16 МСФО 17 признается, что такие случаи могут возникать, и делается оговорка, что там, где надежное распределение стоимости провести невозможно, полную аренду следует рассматривать как финансовую аренду, если нет очевидных свидетельств того, что оба элемента находятся в операционной аренде. Если бы было очевидно с самого начала, что оба элемента находятся в операционной аренде, то в такой попытке распределения не были бы необходимости.

На практике аренда части здания, сдаваемого нескольким арендаторам, обычно является операционной арендой, а все имущество в целом классифицируется арендодателем как инвестиционное. В таких случаях необходимость в распределении отпадает. В тех случаях, когда становится очевидным, что элемент «здание» относится к финансовой аренде, «земельный» элемент в большинстве ситуаций оказывается выделяемым. Сравнительно редко бывает так, что элемент «здание» удовлетворяет критериям для его классификации в качестве объекта финансовой аренды, но при этом земельный элемент не является четко идентифицируемым. В таких случаях оценщику не следует пытаться провести распределение, основанное на ненадежных критериях, а следует заявить, что надежно провести распределение невозможно. Тогда организация должна будет рассматривать аренду всего имущества как финансовую аренду.

Стандарт 5 (ЕСО 2003). Оценки для финансовой отчетности

Стандарт 5 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Классификация активов; Выбор согласованных баз оценки; Пропорциональное распределение между землей и зданиями; Положения о раскрытии.

Европейские стандарты оценки

- Оценки, подготовленные для цели финансовых отчетов, должны, в ходе консультации с директорами и с аудитором компании–клиента, учитывать:
 - Контекст Директив ЕС, национальное законодательство и правила;
 - Структуры национальных и международных стандартов финансовой отчетности;
 - Стратегию предприятия; и
 - Цель эксплуатации и соответствующая классификация имущественных активов.

Обзор вопроса

01. Базы для оценки основных средств для финансовой отчетности претерпевали эволюцию на протяжении длительного периода в Европейском Союзе. Рамки для согласования бухгалтерской обработки финансовой информации в корпоративных счетах изложены в Четвертой Директиве совета от 25 июля 1978г. (78/660/ЕЕС). Основанием для этого является Статья 54(3)(g) Договора, которая относится к годовым отчетам некоторых видов компаний. Европейский Союз определил, что к 2005г. все открытые компании должны вести отчетность в соответствии с требованиями МСФО за исключениями, сделанными для переходного периода.

02. Часть преамбулы Директивы, относящаяся к активам типа недвижимости, гласит:

«В силу того, что согласование положений национальных нормативных актов, касающихся представления и содержания годовых отчетов и годовой отчетности, для защиты стран – членов и третьих сторон имеет особое значение, использованные в них методы оценки и их публикация в отношении некоторых компаний с ограниченной ответственностью... В силу того, что разные методы для оценки активов и обязательств должны быть согласованы в той мере, в какой это необходимо, чтобы годовые отчеты гарантированно раскрывали сопоставимую и равноценную информацию....».

Тем самым она способствует стандартизации подходов во всем Европейском Союзе.

03. Раздел 7 Директивы посвящен правилам оценки. Основное правило состоит в том, что основные средства должны оцениваться по цене покупки или затратам на производство. К общим принципам оценки относятся следующие:

- Следует предполагать, что компания ведет свой бизнес как постоянно действующая; и
- Методы оценки должны применяться согласованно от одного финансового года к другому.

04. Статья 33 предусматривает отступление от общего правила о цене покупки/затратах на производство, которое, в зависимости от последующего согласования, разрешает или требует:

- (i) Оценку методом стоимости замещения для осязаемых основных средств с ограниченными сроками полезной жизни и для товароматериальных запасов;
- (ii) Оценку методами, отличными от предусмотренных в (i), которые предназначены для учета инфляции для статей, представленных в годовых отчетах, в том числе – капитала и резервов;
- (iii) Переоценку осязаемых основных средств и финансовых основных активов для отражения – среди прочего – учета инфляции.

МСФО называют затратную и основанную на переоценке базы учета активов – «основным вариантом учета» и «допустимым альтернативным учетом», соответственно. Статья также требует, что там, где национальное законодательство предусматривает один из вышеуказанных методов, должно приводиться определение их содержания, пределов использования и правила их применения.

05. Последующие Директивы представляют собой конструктивное развитие Директивы 1978 года с растущим упором на отражение экономической реальности в отчетах путем использования текущих рыночных стоимостей и учета инфляции. В **Стандарте 8 п.п. 5-9** упоминается оценка инвестиционных активов Страховых Организаций.

06. Европейская федерация бухгалтеров (ФЕЕ), которая представляет все профессиональные бухгалтерские организации в Европейском Союзе, не стремилась создать отдельные Европейские стандарты финансовой отчетности, предпочитая вместо этого поддержку принятия Международных стандартов финансовой отчетности или соответствия этим стандартам. Такой подход совпадает с направлением политики Европейской комиссии и Совета, следуя за Генеральным соглашением о тарифах и торговле (ГАТТ) и позицией Всемирной торговой организации (ВТО) и других международных организаций способствовать созданию согласованного набора глобальных стандартов. Если в соответствии с рекомендациями Европейской комиссии он станет более общепринятым, термин «Справедливая стоимость» может вытеснить ссылки на Рыночную стоимость в отношении финансовой отчетности. Поэтому в настоящем стандарте делаются ссылки, как на Директивы ЕС, так и на Международные стандарты финансовой отчетности.

Классификация активов

07. Классификация активов затрагивает как базу оценки, так и представление отчетов об оценке. Земля и здания обычно классифицируются для целей финансовых отчетов как

- (А) Занимаемые собственником – для цели бизнеса;
- (Б) Инвестиции для цели извлечения дохода или прироста капитала;
- (В) Излишние по отношению к потребностям бизнеса; или
- (Г) Товарные запасы, учтенные как текущие активы.

08. Активы категории А. Они делятся на два класса:

а) Специализированные объекты имущества

Существуют объекты имущества, которые носят специализированный характер и которые редко (если, вообще, когда-либо) продаются иначе как в составе бизнеса – их пользователя.

Примерами являются сталеплавильные заводы, нефтеперегонные заводы, химические заводы, здания, которые мало что представляют собой кроме как оболочку для размещения производств, машин и оборудования, а также здания, которые в силу своего расположения, проекта или конструкции не продаются и не сдаются в аренду третьим сторонам на рынке – хотя такие объекты имущества могут быть предметом продажи и возвратной аренды или финансовой аренды. Более полное описание см. в п. **31**.

б) Неспециализированные объекты имущества

Это объекты имущества, которые не относятся к классу (а), так как сюда включаются нормальные типы зданий, такие, как магазины, склады, офисы, фабрики и пакгаузы, которые обычно покупаются и продаются или сдаются в аренду на рынке.

Категория Б – Инвестиционные объекты имущества

09. Это объекты имущества, которые держат для цели получения финансовой отдачи, достижимой посредством их коммерческой сдачи в аренду в результате притока арендных платежей от арендаторов – третьих сторон.

Категория В – Излишек имущества в сравнении с операционными потребностями

10. Это земля со зданиями или без зданий, которая является излишней по отношению к производственным потребностям предприятия в обозримом будущем, и обычно сохраняется для продажи.

Категория Г – Товарные запасы

11. Некоторое имущество, возможно, приобретено для целей торговли и по отношению к категориям баланса классифицируется не как основные средства, а как текущие активы.

Выбор согласованных баз оценки

12. Там, где не принимается стандартный подход, основанный на исторических затратах, бухгалтерские концепции, которые оценщикам рекомендуется применять в отношении осязаемых основных активов (средств) проявляются только в форме четырех баз, излагаемых ниже:

- Рыночная стоимость – там, где активы держат для инвестиций или же они являются излишними по отношению к операционным (производственным) потребностям. В таких случаях из цены продажи вычитаются затраты на продажу;
- Справедливая стоимость, определенная – только в этом контексте – как Стоимость существующего использования – в отношении объектов имущества, занимаемых бизнесом для его целей;
- Стоимость в использовании, или Приведенная стоимость будущего денежного потока, приносимого рассматриваемым активом или подразделением, генерирующим денежные средства; или
- Амортизированные затраты замещения (АЗЗ) для специализированных объектов имущества, квалифицируемых как обладающие достаточной потенциальной прибыльностью или адекватным сервисным потенциалом – там, где нельзя установить стоимости, основанные на данных рынка. Эти базы описываются и конкретизируются в оставшейся части настоящего Стандарта.

Определения

Примечание: определения, приводимые в п.п. **13–42**, повторяют определения, изложенные в Стандарте 4 ЕСО 2003.

Рыночная стоимость

13. Предпочитаемое определение Рыночной стоимости (далее просто Определение) – то, которое согласовано и утверждено Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО).

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

14. Определение использует иную словесную форму по отношению к той, которая составляет часть Законодательства Европейского Союза, рассмотренная, к слову сказать, в Статье 49 Директивы Совета о Годовых и консолидированных счетах страховых обязательств (91/674/ЕЕС). ЕГАО считает, что применение и того и другого определения, как это поясняется ниже, будет иметь своим результатом одну и ту же величину оценки; комментарии на этот счет даются ниже.

15. Чтобы избежать неправильного применения, определение следует читать вместе с подробными разъяснениями, изложенными в Стандарте 4, п.п. **12-32**. Определение в Ста-

ть 49(2) Директивы Европейского Совета, именуемое здесь определением ЕС имеет следующий вид:

Рыночная стоимость должна означать цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту между заинтересованным продавцом и независимым покупателем на дату оценки, в предположении, что имущество публично выставлено на рынке, что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества.

16. Определение МКСО/ЕГАО и комментарии к нему, по мнению ЕГАО, согласуется с рациональной интерпретацией и расширением определения Статьи ЕС 49(2).

17. Определение Европейского Совета, которое содержит некоторые подробные специальные требования, касающиеся целей бухгалтерской отчетности, нуждается в некотором дополнительном комментарии и требуется специально для оценок, выполняемых для сектора страхования, и может устанавливаться клиентами и их профессиональными консультантами или может потребоваться, чтобы на него ссылались как на определение, представляющее собой единственное юридически закрепленное определение Рыночной стоимости в Европейском Союзе. Подробный комментарий к этому определению включен в **Стандарт п.п. 25- 32.**

Справедливая стоимость

18. Справедливая стоимость является бухгалтерским понятием, кратко изложенным в 16 Международном стандарте финансовой отчетности (МСФО 16), и далее определяется в МСФО 40 для инвестиционных целей как:

«...сумма, за которую мог бы состояться обмен актива между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами в коммерческой сделке».

19. Статья 30 МСФО 16 (в редакции 1998 г.) посвящена переоценкам активов и формулируется следующим образом:

Справедливой стоимостью земли и зданий обычно является их Рыночная стоимость. Эта стоимость определяется путем оценки, обычно проводимой профессионально квалифицированными оценщиками.

Стоимость существующего использования

20. Стоимость существующего использования актива определяется как Рыночная стоимость, основанная на продолжении его существующего использования, в предположении, что актив может быть продан на открытом рынке для его существующего использования и при предположениях перечисленных ниже, однако в прочих отношениях находящаяся в соответствии с определением Рыночной стоимости ЕГАО, изложенным в ЕСО в настоящем Стандарте **п.13** и в Стандарте **4 п. 10** (полное определение и подробный комментарий по поводу Стоимости существующего использования – см. в **Стандарте 4 п.п. 39-62**). Ее следует отличать от Стоимости действующего предприятия, которая относится к полной стоимости предприятия, основанной на финансовых результатах бизнеса, который включает в себя неосязаемые, а также осязаемые активы, гудвилл и другие соображения, не относящиеся к рынку имущественных прав. Используется также похожий на первый взгляд термин – Стоимость в использовании, однако эта последняя определяется МСФО как стоимость, получаемая путем расчета будущих денежных притоков и оттоков, которые должны быть получены от непрерывного использования актива и его конечной ликвидации и применения подходящей ставки дисконтирования к этим будущим денежным потокам. В настоящее время применение Стоимости в использовании или индивидуальной

Стоимости действующего предприятия идет вразрез с советами, даваемыми оценщикам в законодательствах отдельных европейских стран.

21. Презумпция того, что бизнес является постоянно действующим, по соображениям логики требует принятия Стоимости существующего использования. С ней неразрывно связано понятие «стоимости утраты (лишения)» имущества или чистых текущих затрат замещения, т.е. затрат владельца-пользователя имущества, связанных с выходом на рынок для приобретения актива-заменителя. Там, где применяются такие гипотетические допущения, оценка на базе Стоимости существующего использования может давать результаты, которые могут ввести в заблуждение, если о них будет сообщено в ином контексте. Поэтому важно, чтобы такие оценки всегда сопровождалась четкими комментариями, подробно определяющими конкретные обстоятельства, в которых они применимы.

22. Ниже изложены различные дополнительные допущения:

- Существует неявное допущение, которое должно при всех обстоятельствах быть разумным – о том, что в предвидимом будущем имущество может использоваться предприятием только для существующего использования.
- Это существующее использование должно быть таким, которое отвечает законодательству о планировании, правилам лицензирования и другим правилам.
- Выведенная стоимость может быть такой же или ниже, но не выше, чем – если не считать случаев, перечисленных ниже – стоимость, установленная путем применения принципов наиболее эффективного использования. Примерами этого исключения являются:
 - (i) В некоторых законодательствах может иметь место личное планирование и аналогичные разрешения, которых нет на обычном рынке, и они будут учитываться при оценке существующего использования, что связано с возможностью возникновения «сверхстоимости», превышающей Рыночную стоимость;
 - (ii) Аналогичным образом, на Рыночную стоимость могут негативно повлиять проблемы загрязнения окружающей среды, однако если работы по его устранению не являются обязательными по закону, они не повлияют на постоянно действующий бизнес или Стоимость существующего использования;
 - (iii) ограничения, возникающие при аренде, которые не имеют отношения к данной базе оценки, даже если они затрагивают Рыночную стоимость, не связанную этими ограничениями; и
 - (iv) Оценка на базе амортизированных затрат замещения – это агрегированная сумма стоимости земли для существующего использования или условно замещающего участка для застройки в той же местности и Валовых затрат замещения для зданий и других работ на участке, – из этой суммы могут быть сделаны надлежащие вычеты с учетом возраста, состояния, экономического и функционального устаревания, факторов окружающей среды и других факторов, последствия влияния которых могут сделать стоимость существующего имущества меньшей при его занятии данной организацией – по сравнению с новым, неизношенным имуществом.
- Таким образом, любое альтернативное использование имущества не рассматривается, равно как и любой элемент возможной стоимости, любая стоимость, связанная с гудвиллом, и любое возможное увеличение стоимости, обусловленное специальными инвестициями или финансовой сделкой, такой, как продажа и возвратная аренда, которые оставят компанию с интересом, отличным от того, который составляет предмет оценки.
- Однако оценка может учитывать стоимость, приписываемую позиции работоспособной компании, где существует потенциал для расширения или замены существующего

здания для целей предприятия при условии, что это может быть сделано без серьезного нарушения функционирующего бизнеса.

- Аналогично, та часть гудвилла, которая связана с объектами торгового имущества (которые обычно оцениваются на основании их торгового потенциала) и применяемая при управлении торговой организацией с нормальным уровнем компетентности, также будет элементом оценки существующего использования.
- Следует предполагать, что любая часть имущества, которая занята для цели предприятия и непосредственно предприятием, является незанятой на дату оценки и поэтому существование фактического владельца (нанимателя) во внимание не принимается. Оценки на базе существующего использования, которые применяют амортизированные затраты замещения, неявно допускают, что существующий собственник/наниматель продолжает свои фактические операции на участке застройки. Юрисдикции некоторых стран Европы применяют различные положения в отношении организаций государственного сектора и некоммерческих организаций.
- Любая часть имущества, которая на основании контракта или по иной причине занята третьей стороной, будет оцениваться с учетом этого факта.
- Если имущество является, или будет являться излишним по отношению к операционным потребностям, следует применять его оценку в соответствии с Рыночной стоимостью или с наиболее эффективным использованием. Исключением является случай неиспользуемого или устаревшего актива, который не может быть отделен от постоянно действующего бизнеса. В таких случаях оценка должна отражать предельную дополнительную стоимость таких излишних активов для бизнеса.

23. Оценка объектов имущества, обычно оцениваемых на базе финансовых проектировок (прогнозов), должна проводиться на базе Стоимости существующего использования. Подробные ссылки на процедуры сделаны в **Руководстве 2 п.п. 1-12**. Такие же принципы будут применяться к Истоцимым активам в **Руководстве 2 п.п. 13-26** и к Установкам, Машинам и Оборудованию в **Руководстве 3**.

24. Там, где применение процедур, основанных на Рыночной стоимости и Стоимости альтернативного использования, приводит к существенно различающимся результатам оценки, их нужно представить в отчете одновременно с оценкой на базе существующего использования активов рассматриваемой компании. Чтобы избежать возможности введения читателей отчетов об оценке в заблуждение, оценщик должен сделать так, чтобы его явное одобрение формы и контекста раскрытия результатов было получено до их публикации.

Отрицательные стоимости

25. Отрицательные стоимости обычно появляются, когда активы типа недвижимости зависят от связанных с юридическим интересом в них физических, юридических, финансовых или контрактных обязательств, которые генерируют отрицательный реальный или гипотетический денежный поток или требуют проведения значительных восстановительных работ, сопряженных с затратами, большими, чем стоимость имущества после выполнения этих работ. Результатом действия этих факторов будет превращение активов в финансовое обязательство или приобретение ими отрицательной стоимости.

26. Отрицательные стоимости могут возникнуть в случае интереса нанимателя или арендатора, когда арендная плата, установленная договором аренды, превысит Рыночную стоимость аренды или в договоре аренды есть обременительные для арендатора, положения, которые делают стоимость его интереса отрицательной.

27. Стоимость имущества, удерживаемого на праве полной собственности, также может стать обязательством, если в отношении этого имущества имеются юридически обяза-

тельные затраты по восстановлению (reclamation) или расходы на соблюдение обязательств, установленных законом или контрактом, которые превысят стоимость имущества в предположении, что таких обязательств не существует.

28. Логика и принципы прозрачности будут диктовать, что поскольку положительные значения приводятся в счетах, то должны приводиться и отрицательные. Отражение стоимости правового интереса, который на самом деле представляет собой обязательство, по «нулевой» оценке, не представит истинную и справедливую картину общего положения компании. Любая отрицательная стоимость должна сообщаться отдельно и не должна использоваться как противовес стоимости другого имущества или другого класса активов. Тем не менее, в некоторых законодательствах бухгалтерское соглашение и/или законодательство о компаниях не допускают представления отрицательных стоимостей.

29. Иногда государство имеет право настаивать на приобретении или иной форме возмещения для имущества, которое в иной ситуации будет иметь отрицательную стоимость (например, загрязненная земля, земля, подвергающаяся береговой эрозии, земля, подвергающаяся деградации, исторические или трофейные здания). Это право на возмещение ущерба не следует учитывать при оценке, если директора рассматриваемой компании не заявят, что они намерены осуществить это право. Если сообщается об отрицательной стоимости, внимание директоров должно быть обращено на это обстоятельство в примечаниях к сертификату оценки.

Амортизированные затраты замещения

30. Подробное упоминание об амортизированных затратах замещения (A33) содержится в **Стандарте 4 п.п. 82-96**, и ниже следует его краткое повторение. Это процедура оценки, используемая для установления стоимости существующего использования в случае специализированных объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе как часть бизнеса. Она не рассматривается как метод, имеющий рыночное происхождение, хотя при подготовке некоторых рыночных оценок анализ иногда основывается на данных, которые выведены из анализа A33 продающегося производственного имущества. При отсутствии рыночных данных Метод используется как заменитель рыночного анализа, и поэтому не подходит для использования в отношении объектов имущества, которые держат для целей инвестиции или которые являются излишними по отношению к операционным потребностям компании.

31. К числу примеров объектов имущества, которые должны оцениваться на этой базе, относятся:

- Нефтеперегонные и химические заводы, где здания – не более чем структуры или укрытия для высокоспециализированных установок и оборудования;
- Электростанции и доковые сооружения, где здания и инженерные установки, обслуживающие застройку, непосредственно относятся к бизнесу собственника и весьма маловероятно, что они будут иметь стоимость кроме той, которая существует для предприятия, приобретающего завод;
- Объекты имущества, находящиеся в конкретных географических районах в силу особых причин или такого их размера, конструкции или расположения, которые делают невозможным или нецелесообразным для оценщика выработку заключения относительно Стоимости существующего использования на основе фактов рыночных сделок.

32. Метод A33 основан на расчетной величине текущих Валовых затрат замещения всех зданий, установок и других объектов на площадке застройки за вычетом скидок на физический износ и всех релевантных форм устаревания и оптимизации. К этому добавляется текущая Рыночная стоимость земли для ее существующего использования. Полученный

посредством данной нерыночной процедуры результат всегда должен считаться подлежащим оговоркам в отношении [критериев] адекватной потенциальной прибыльности или долговременной жизнеспособности и сервисного потенциала предприятия (или государственного органа) в сопоставлении со стоимостью используемых активов. В сертификате оценки оценка должна также быть представлена в разбивке по отдельным статьям.

33. Отсюда следует, что при расчете стоимости земли для существующего использования и Валовых затрат замещения зданий, установок и других объектов на площадке застройки, или же стоимости условно замещающего имущества в той же общей местности оценщик будет должен внести поправки, чтобы отразить различия в стоимости для предприятия между имуществом, подлежащим оценке, и новым объектом (к которому и относятся Валовые затраты замещения). Эта стадия оценки будет связана с учетом возраста, состояния, физического, экономического, экологического и функционального устаревания и физического размещения различных зданий и сооружений.

34. Расчеты Валовых затрат замещения потребуют тесного консультирования между оценщиком и директорами предприятия и другими профессиональными консультантами, и должны учитывать следующее:

- (i) Затраты на здание и вспомогательные работы предполагаются законченными в дату оценки. Это не оценка гипотетических будущих затрат на новое развитие (перестройку)
- (ii) Современное здание - заменитель может требовать значительно меньших затрат, чем замещение существующего здания или групп зданий, вследствие использования улучшенного проекта, новой технологии или более современных материалов. Следует принять затраты на современный заменитель.
- (iii) Тот же принцип применяется к размеру здания (зданий); если в результате продвинутой современной технологии, та же самая мощность по производству или пропускная способность по обслуживанию может быть обеспечена с использованием меньшего современного здания - заменителя; следует принять более поздний и более дешевый вариант.
- (iv) Исключение для выше изложенного правила применяется к зданиям, которые подлежат сохранению или включению в список исторических или архитектурных памятников. В этих случаях затраты замещения будут относиться к основанному на законе требованию сохранения всего здания или его части.
- (v) Валовые затраты замещения должны учитывать все затраты на развитие, необходимые для обеспечения полной операционной способности, в том числе всех объектов площади застройки и инфраструктуры, включая дренаж, насосные станции, обработку и удаление стоков, трубопроводы и обслуживающие каналы для атмосферных осадков, обеспечение противопожарной безопасности и любые дополнительные установки для охраны окружающей среды, которые потребуются по закону или правилу при развитии новых объектов для целей предприятия.
- (vi) Дополнительные затраты должны включать любые профессиональные гонорары или другие обычные расходы и все затраты, связанные с получением разрешений, лицензий или заключений относительно состояния окружающей среды и по другим вопросам, требуемым в соответствии с законом или правилом. Должны быть включены затраты на финансирование строительства, и они должны основываться на текущих затратах, связанных с получением займов, или, в качестве исключения, на принятой внутренней ставке.
- (vii) Оценщик должен игнорировать возможность получения региональных грантов на развитие, которые можно по-разному трактовать в соответствии с бухгалтерскими соглашениями. В оценке следует ясно указать, что было принято во внимание или исключено из рассмотрения.

35. Что касается стоимости земли, то могут быть различия между стоимостью для существующего использования и стоимостью неразвитого или «покрытого зеленью» участка. Многие объекты имущества, которые попадают в категорию оцениваемых на базе АЗЗ, такие, как нефтеперегонные заводы или химические заводы, включают крупные участки земли, простирающиеся на несколько сотен гектаров. Если бы такой участок предлагался для продажи на открытом рынке, его цена была бы продисконтирована (уменьшена), чтобы отразить продолжительный период, в пределах которого происходило бы развитие этого участка. Этот подход не годится для участка, который уже полностью развит (застроен). В таких случаях оценщик должен тщательно рассмотреть меру, в какой участок развит до своего полного потенциала, и отразить это в принятой цифре. Однако большинство обстоятельств продаж будет получено из относительно небольших участков земли, и при оценке следует сделать надлежащую скидку, чтобы отразить, что цена в расчете на гектар для чрезвычайно больших участков была бы значительно меньшей.

36. Возможно, будет более удовлетворительным там, где нет убедительных свидетельств, принять понятие условного участка-заместителя – в пределах той же местности и с характеристиками, подходящими для рассматриваемого существующего использования и возведения замещающего современного здания-заменителя. Поэтому может оказаться подходящим оценивание земельного участка, который меньше, чем рассматриваемый участок, если принятые технологические и операционные требования оправдывают этот подход. И наоборот, участок может оказаться несоответствующим для того, чтобы дать возможность реализации полного потенциала использования земли и, если так, то стоимость придется скорректировать с учетом этого аспекта устаревания.

37. Могут быть дальнейшие соображения относительно того, какова логическая трактовка земли, которая фактически считается излишней по отношению к производственным потребностям. Хотя этот гипотетический излишек не имеет прямого отношения к оценке для стоимости существующего использования – при допущениях, связанных с АЗЗ, – тем не менее, это может быть важным соображением, связанным с управлением, к которому следует привлечь внимание директоров.

38. После оценки земельного и строительного элемента оценки оценщик затем должен обратиться к своему суждению, опирающемуся на подробные консультации с менеджментом, по поводу качественных аспектов объекта и его эффективного срока службы в будущем с учетом всех аспектов экономического, экологического и функционального или стратегического устаревания.

39. Поэтому следует сделать вычеты из Валовых затрат замещения, для того чтобы учесть нижеследующие и другие элементы, связанные с продолжением полезного экономического использования:

- (i) Экономическое устаревание – возраст, состояние (или степень физического износа) или ухудшение свойств в результате истечения времени и прошлого использования и вероятная величина будущих затрат при использовании и обязательства по уходу в сравнении с современным зданием – заменителем;
- (ii) Функциональное устаревание – пригодность для текущего использования и перспективы для продолжения его использования или использования бизнесом во владении для какой-то другой цели. Например, здание, построенное или приспособленное для специализированного использования, в том числе для конкретных промышленных процессов, может иметь явный срок службы, больший того, который предполагается для фактически выполняемых операций;
- (iii) Стратегическое устаревание – стратегическое решение бизнеса может в любой момент сделать устаревшей к

- (iv) конкретную операцию и здания, используемые как место для ее выполнения. Это может оказать влияние полностью или частично на весь комплекс, даже если здания могли бы иметь стоимость для другого предприятия или для самого предприятия, если бы это стратегическое решение не было принято;
- (v) Экологическое устаревание – существующее использование и технология, принятая в настоящее время, должна быть рассмотрена с учетом фактических и разумно предполагаемых местных национальных и наднациональных правил, законов, директив и/или планирования и контроля за окружающей средой и ее загрязнением и политики по утилизации отходов; и
- (vi) Расположение различных зданий и установок по отношению друг к другу – развитие большей части объектов имущества такого характера будет осуществляться в течение длительного периода времени и, как следствие, многие здания окажутся не на лучшем месте по отношению друг к другу с точки зрения наиболее эффективного функционирования имущества как целого.

40. Часто бывает трудным, хотя и возможным, установить точный срок службы здания или группы зданий, и поэтому оценщики вынуждены прибегать к установлению диапазонов сроков. Следует иметь информацию для выявления зданий, которые вряд ли сохранятся в течение более чем 20 лет. С, другой стороны, здания с возрастом, скажем, 50 лет должны быть отмечены как имеющие срок службы, «не меньший, чем 50 лет».

41. Введение диапазонов, скорее всего, сделает процесс работы более легким для оценщика, а также будет являться удовлетворительным для целей компании и ее аудиторов. Там, где помещения компании включают в себя ряд отдельных зданий, например – крупные заводские помещения, рекомендуется сгруппировать все здания в соответствии с единым сроком службы, устанавливаемым для всех зданий, которые относятся к оцениваемому имуществу. Обоснование для такого подхода состоит в том, что срок службы отдельного здания обычно можно продлить в разумных пределах за счет более высоких стандартов ухода или улучшений. В то же время осуществление частичной новой застройки обычно бывает неэкономичным.

42. Обычные процедуры расчета вычета из Валовых затрат замещения, чтобы получить Чистые затраты замещения изложены в **Стандарте 4 п.п. 92-96.**

Распределение между землей и зданиями

43. Настоящий раздел в какой-то мере повторяет информацию, содержащуюся в **Руководстве 12**, к которому следует отсылать читателя в случае, если ему потребуется более полное объяснение. Распределение может оказаться необходимым для надлежащего учета амортизации и, таким образом, для целей подготовки финансовых отчетов. Эта техническая задача должна быть отделена от оценки. Директивы Совета ЕС и Международные и национальные стандарты финансовой отчетности все неизменно требуют распределения для целей амортизации, хотя реальная практика начисления амортизации в соответствии с бухгалтерским соглашением может отличаться. При учете, основанном на исторических затратах, активы могут отражаться по фактическим историческим затратам на их приобретение или на производство, сложенным с затратами, которые связаны с их приобретением, и с затратами на последующие улучшения и модификации или по модифицированным историческим затратам (по оценке текущей величины АЗЗ).

44. Амортизация определяется как мера износа, потребления или иной потери стоимости основным средством, происходит ли она вследствие использования, истечения времени или устаревания, наступающего в силу технологических или рыночных изменений. Амортизация зданий и, в более ограниченных размерах, – земли, как правило, распределяется,

для того чтобы отнести на каждый отчетный период справедливую долю от расчетной суммы актива, потребляемой в течение ожидаемого срока экономической службы этого актива. Это делает необходимым определение экономического срока полезной службы для бизнеса зданий, также как и распределение их стоимости или затрат, известное как [нахождение] амортизируемой суммы.

45. Обычно амортизация не будет применимой к объектам инвестиционного имущества или к земле, удерживаемой на праве полной собственности, кроме тех случаев, когда они классифицируются как истощимые активы, или там, где землеустройство или другие условия ограничивают экономический срок полезной службы.

46. Поэтому цель распределения связана с определением амортизируемой суммы, остаточной суммы земельного элемента и остаточного экономического срока полезной службы. Обязанность по такому распределению возлагается на директоров или лиц аналогичного уровня в других организациях, которые обычно консультируются со своими оценщиками или другими советниками. Будет применяться многое из той же процедуры, которая изложена в **Руководстве 12**.

47. Неформальное распределение с целью определения амортизируемой суммы должно проводиться посредством одной из следующих процедур, которые должны последовательно применяться в каждом отчетном периоде:

- (i) Путем вычета из затрат или оценки актива стоимости земли для ее существующего использования на релевантную дату. Во многих случаях имеются вполне достаточные свидетельства относительно стоимостей земли, на основе которых можно сделать номинальное распределение. В случаях, где это не применимо, следует воспользоваться методом (ii); и
- (ii) Путем проведения расчета чистых текущих затрат замещения зданий с целью отражения стоимости этих активов для бизнеса на дату оценки.

48. Там, где процесс установления вычета, который должен быть сделан применительно к стоимости существующего использования для получения амортизируемой суммы, основывается на предварительной оценке земли, такой расчет проводится в отношении реализуемой стоимости существующего использования. Стоимость альтернативного использования, если таковая существует, имеет отношение к делу только тогда, когда она отражается в представленном отчете стоимости для существующего использования из-за лимита времени на занятие для цели предприятия. В исключительных случаях, на предприятиях тяжелой индустрии, могут оказаться существенными затраты на снос, даже с учетом скидок на остаточную стоимость, и/или затраты на очистку от загрязнений, необходимых для того, чтобы облегчить будущее новое развитие.

49. Земельный элемент считается голой землей, которая пребывает в состоянии, пригодном для развития для цели предприятия, однако он исключает все улучшения, такие, как дороги, заборы, мощеные участки и другие работы на площадке застройки, которые включаются в строительный элемент и должны амортизироваться.

50. Там, где процедура установления амортизируемой суммы выводится из чистых текущих затрат замещения, применяется методология, аналогичная подразумеваемой при проведении оценок АЗЗ. Там, где оценка проведена на базе АЗЗ, проблемы распределения не возникает.

51. Поэтому оценщик будет учитывать вопросы, изложенные в п.п. **39-41**.

52. Если у оценщика спрашивают [его суждение] относительно оставшегося экономического срока полезной службы в случае арендных прав, то оценщик должен учитывать

продолжительность аренды, любые опции [возможности выбора] определения или его расширения, дату следующего пересмотра [условий], а также то, идет ли при этом речь о полной арендной плате или ее доле.

Положения о раскрытии

53. Оценки для целей финансовых отчетов должны быть представлены в ясном виде, и содержать, по крайней мере, следующую информацию. Более подробно о содержании сертификата оценки сказано в Стандарте **ЕСО 9**. Краткий список минимальных требований выглядит следующим образом:

- (i) Указания, дата и цель оценки;
- (ii) База оценки, в том числе тип и определение стоимости;
- (iii) Владение оцениваемыми активами и их классификация;
- (iv) Идентификация активов и их местонахождение и дата и масштабы обследований;
- (v) Законодательное регулирование
- (vi) Любые специальные допущения и ограничивающие условия;
- (vii) Установки, машины и оборудование
- (viii) Заявление о соблюдении Европейских стандартов оценки
- (ix) Используемые методы оценки; и
- (x) Другие вопросы, имеющие отношение к оценке.

Методология

54. Согласно условиям Директивы ЕС (91/647/ЕЕС), метод определения всех поэлементных позиций по земле и зданиям должен быть в соответствии с общепризнанными методами и методами, признанными Органами по надзору за страхованием. Также как и в Четвертой Директиве совета от 25 июля 1978 г., Директива ЕС (78/660/ЕЕС) относительно Счетов определенных типов компаний требует, чтобы в примечаниях к счетам было раскрыто разбиение оценок по финансовому году. Такие методы обычно не меняются от одного отчетного периода к другому.

55. Методология может изменяться со временем, для того чтобы отражать наилучшую практику определения стоимости, которая согласуется с основными веяниями на рынках недвижимости (в том числе современных структурах корпоративных рынков и рынков капитала). В то же время рекомендуется, чтобы для целей оценки активов типа недвижимости у страховых предприятий и в других аналогичных секторах, где активы представляют собой инвестиционные продукты или служат обеспечением финансовых инструментов, используемые методы основывались на наиболее подходящих способах оценки, основанных на рыночных данных. К их числу могут относиться капитализация доходов, Дисконтированный Денежный Поток и/или сравнение капитальной и рентной стоимости. Амортизированные затраты замещения являются базой оценки, пригодной только для оценки объектов имущества, занимаемых собственником для целей ведения бизнеса, – оценки, предназначенной для целей составления балансового отчета.

Специальные объекты имущества

56. Те же принципы применяются и к специальным объектам имущества, например, к объектам, оцениваемым на базе финансовых проектировок (потоков), истощимым активам, в том числе при оценках минералов, установкам, машинам и оборудованию и активам государственного сектора – так, как это изложено в других местах ЕСО 2003. Подробное рассмотрение процедур и специфических проблем, относящихся к каждому классу активов, содержится в каждом отдельном стандарте или руководстве и соответствующем разделе, который следует читать в сочетании с настоящим стандартом.

**Опубликованное руководство для европейских компаний недвижимости
- Международные стандарты финансовой отчетности**
ВЫПУСК НОВОСТЕЙ: ДЛЯ НЕМЕДЛЕННОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ (30 января 2004 г.)

Международный Комитет по Стандартам Оценки (МКСО) приветствовал публикацию Рекомендаций «Лучшей практики» Европейской публичной ассоциации недвижимости (ЕПАН). Начиная с 2005 многие члены ЕПАН, вместе со всеми компаниями ЕС, внесенными в листинг, должны будут представлять отчеты в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, ранее известные как Международные стандарты бухгалтерского учета), а не с национальными стандартами бухгалтерского учета. Рекомендации ЕПАН стремятся сделать финансовые отчеты публичных компаний недвижимости в Европе, более ясными, более прозрачными и сопоставимыми по всей Европе, и обеспечить дополнительное руководство для компаний недвижимости в рамках МСФО.

Рекомендации доступны на веб-сайте ЕПАН www.epra.com

Международные стандарты финансовой отчетности позволяют компаниям недвижимости выбирать либо модель справедливой стоимости, либо модель затрат - как их учетную политику для объектов инвестиционного имущества. ЕПАН рекомендует использовать модель справедливой стоимости. Оценки должны быть выполнены по рыночной стоимости, рассчитанной в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО), как изложено МКСО, и должны быть выполнены внешним оценщиком, согласно определениям МСО.

Джон Эддж, председатель МКСО, приветствуя публикацию Рекомендаций «Лучшей практики», сказал: «Переключатель к новому набору бухгалтерских стандартов вызовет существенные изменения в учетной политике предприятий многих компаний в Европе, внесенных в листинг. Следует поздравить ЕПАН в связи с изданием его Рекомендаций «Лучшей практики», которые помогут достичь гладкого перехода к восприятию Международных стандартов финансовой отчетности европейской отраслью недвижимости, восприятию Международных стандартов оценки. Жизненно важно обеспечить и гладкий переход, и поддерживать сильное доверие инвесторов в эту отрасль. МКСО долго поддерживал такое использование Международных стандартов оценки, которое может помочь в строгом и последовательном применении Международных стандартов финансовой отчетности, и я восхищен, что ЕПАН подтвердил это».

ПРИМЕЧАНИЯ

1. МКСО - некорпоративная ассоциация, включающая профессиональные ассоциации оценки приблизительно от 50 стран. Он издает Международные стандарты оценки (МСО) с 1985. Для дальнейших деталей относительно МКСО или для получения копии издания Международных стандартов оценки 2003 года, пожалуйста, войдите в контакт с исполнительным директором МКСО или посетите веб-сайт МКСО www.ivsc.org

Мэрианн Тиссье – Исполнительный директор, МКСО Телефон: 44 (0) 1442 879306; Электронная почта: mtissier@ivsc.org

2. Европейская публичная ассоциация недвижимости

Подвижническое заявление Европейской публичной ассоциации недвижимости (ЕПАН) должно продвигать, развивать и широко представлять европейский публичный сектор недвижимости. Стратегия ЕПАН заявлена такой, что «ЕПАН будет пытаться установить стандарты лучшей практики в бухгалтерском учете, отчетности и корпоративном управлении; будет обеспечивать высококачественную информацию инвесторам; и создавать структуру для дебатов и принятия решения по проблемам, которые определяют будущее этого сектора». Для того чтобы получить дальнейшую информацию и копию Рекомендаций «Лучшей практики», посетите веб-сайт ЕПАН www.epra.com

ССО РОО 2-05-2005. Методология применения оценки 2 (МПО 2). Оценка для целей кредитования

Международное применение оценки 2 (МПО 2) Оценка для целей кредитования (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Назначение Международного применения оценки 2 (МПО 2) — предложить руководство для оценщиков, разрабатывающих оценки для обеспечения [security]²⁰ ссуд, залладных и долговых обязательств. МПО 2 устанавливает рамки, в которых оценщики проводят оценку имущества для нужд кредитных учреждений и других организаций, предоставляющих финансирование под обеспечение конкретными внеоборотными активами, в отличие от общего правила кредитования физического лица и организации, основанного на доверии. Консультации оценщика могут распространяться на другие области, однако настоящий стандарт относится исключительно к оценке стоимости имущества для обеспечения ссуд, залладных и долговых обязательств.
- 1.2. Многие соглашения о финансировании обеспечиваются конкретными активами. Понятие обеспечения, принимаемого по ссуде, залладной или иному долговому обязательству, может быть определено более широко. В некоторых случаях в качестве обеспечения может выступать залог собственного капитала предприятия без рассмотрения конкретных активов. Как правило, при оценке конкретных активов в качестве обеспечения финансирования оценщик имеет дело с *рыночной стоимостью*. Иногда в зависимости от обстоятельств, положений законодательства и требований стороны, принимающей имущество в качестве обеспечения, оценщик может рассматривать *стоимость действующего предприятия, ликвидационную стоимость* или другие типы стоимости, однако тех, кто предоставляет финансирование, как правило, интересует *рыночная стоимость*.
- 1.3. Хотя объекты имущества различаются по их местоположению, полезности, возрасту, степени пригодности и другим факторам, основные принципы оценки остаются неизменными. Важно, чтобы оценщики последовательно применяли принципы оценки в рамках сферы действия настоящих стандартов, проводя объективную оценку, понятную и отвечающую потребностям пользователей.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее применение используется во всех ситуациях, в которых от оценщиков требуется дать консультации или представить отчет кредитному учреждению или иным поставщикам заемного капитала, когда цели оценки связаны со ссудами, залладными или долговыми обязательствами.

3.0. Определения

- 3.1. *Рыночная стоимость*, определенная в МСО 1, остается тем фундаментом, на котором оценщик строит свою работу. Она определяется следующим образом:
Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего

²⁰ Вопросы оценки стоимости «ценных бумаг» [«securities»], обеспечиваемых собственностью, в основе которой лежит недвижимое имущество, и «секьюритизации» интересов в доле такого имущества либо в пуле таких имуществ кратко рассмотрены в разделе 5.0 документа «Типы имущества» (МСО 2005). Более подробное рассмотрение этих вопросов содержится в подготовленном МКСО проекте отдельного МР, а также в аналогичном руководстве, включенном в Европейские стандарты оценки.

маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

- 3.2. Выше, в п. 3.1, используется термин «имущество», так как настоящий документ относится к оценке стоимости имущества. Использование этого термина должно помочь отличить оценки, проводимые для целей кредитования и других типов заданий по оценке, от оценок для финансовой отчетности, которые касаются «активов», отражаемых в бухгалтерских документах организации.
- 3.3. Все методы, способы и процедуры измерения *рыночной стоимости*, если они применимы и используются уместно и корректно, приводят к общему выражению *рыночной стоимости*, когда они основываются на критериях, имеющих рыночное происхождение. *Метод сравнения продаж* или другие методы рыночных сравнений должны исходить из исследований рынка. Затраты на строительство и сумма амортизации должны определяться на основе анализа расчетов затрат и накопленной амортизации по рыночным данным. *Метод капитализации доходов* или *метод дисконтированного денежного потока* должны быть основаны на денежных потоках, определяемых рынком, и на ставках доходности, основанных на данных рынка. Хотя доступность информации, а также ситуация на рынке и вокруг самого актива определяет, какой из методов оценки наиболее приемлем и адекватен, использование любой из вышеуказанных процедур должно приводить к установлению *рыночной стоимости*, если каждый из методов основывается на рыночных данных.
- 3.4. Применимость различных методов и процедур оценки *рыночной стоимости* определяется исходя из способа, каким обычно осуществляется продажа имущества на рынке. Будучи основанным на рыночной информации, каждый метод — это сравнительный метод. В каждой ситуации, связанной с оценкой, какой-то один или несколько методов оценки дают наилучшее представление о функционировании рынка. При каждом задании по определению *рыночной стоимости* оценщик должен рассмотреть все методы и определить наиболее пригодные из них.
- 3.5. Те, кто стремится получить обеспечение под финансирование или пытается оценить состояние этого обеспечения, иногда могут потребовать проведения оценки на базе, отличной от *рыночной стоимости*. В таких обстоятельствах оценщик должен располагать применимыми нормативно-правовыми положениями и приступить к проведению любой оценки на базе, отличной от *рыночной стоимости*, только в том случае, если эта оценка не противоречит соответствующим законам или инструкциям и не будет вводить в заблуждение. При этих обстоятельствах оценщик обычно должен включить в отчет расчетную величину *рыночной стоимости* или иную надлежащую информацию, касающуюся возможного расхождения между расчетными величинами *нерыночной стоимости* и *рыночной стоимости*.
- 3.6. Стандарт МСО 2 дает определения понятий стоимостей, которые отличаются от *рыночной стоимости*. Оценщик должен проявлять особую осторожность, чтобы избежать ситуаций, в которых расчетную *нерыночную стоимость* можно было бы спутать с *рыночной стоимостью*. Хотя при определенных обстоятельствах расчетные *нерыночные стоимости* могут оказаться адекватными конкретной ситуации, но те, кто будет ими пользоваться, должны знать, что эти стоимости можно и не получить (так это обычно и происходит) при реализации имущества на рынке.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Стандарты финансовой отчетности вводят определенные критерии и формулируют особые допущения, которые оценщик должен учитывать при подготовке оценок для целей финансовой отчетности. Оценки, проводимые для определения суммы заложенной или обеспечения ссуды, должны удовлетворять требованиям, установленным для кредитно-финансовой отрасли, но эти требования могут существенным образом отличаться от требований для финансовой отчетности. Одним из базовых принципов оцен-

ки для целей финансовой отчетности является допущение о непрерывности действующего бизнеса. Однако такое допущение является неуместным для оценок залогового обеспечения. Это может иметь особое значение для специализированных активов, находящихся в залоге, в тех случаях, когда их стоимость — без учета бизнеса, частью которого они являются, — может быть строго ограниченной.

5.0. Применение

Чтобы проводить оценки, отвечающие требованиям настоящего применения и Общепринятым принципам оценки (ОПО — GAVP), оценщики обязательно должны придерживаться всех разделов Кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчетов (разд. 4.0–7.0).

- 5.1. При оценке имущества, результаты которой будут использованы для получения ссуд, залладных и долговых обязательств, оценщик, как правило, должен установить *рыночную стоимость* этих активов в соответствии с настоящими стандартами.
- 5.2. В тех и только в тех случаях, когда обстоятельства, нормативные положения и законодательство предусматривают или требуют отступления от использования в качестве базы оценки *рыночной стоимости*, оценщик должен применять подходящие определения стоимости и процедуры оценки. Это отступление должно быть ясно отражено и разъяснено в сертификате оценки или в отчете об оценке наряду с указанием и определением стоимости, подлежащей установлению, а также с объяснением причин отступления. При наличии существенной разницы между *рыночной стоимостью* активов и стоимостью альтернативного типа, предусматриваемой местными условиями или законодательством, этот факт должен быть отмечен в сертификате оценки или в отчете об оценке, и его следует обсудить с клиентом.
- 5.3. Условия найма оценщика должны быть ясно изложены в любых сертификатах оценки или в отчетах об оценке, предназначенных для использования третьими лицами, и все отчеты должны быть составлены таким образом, чтобы разумные читатели не рассматривали их как вводящие в заблуждение. Оценочные выводы должны приводиться в соответствии с МСО 3 «Составление отчета об оценке».
- 5.4. В некоторых странах стандарты профессиональной оценочной деятельности предъявляют особые требования к оценке имущества, связанной со ссудами, залладными или долговыми обязательствами. Обычно выполнение таких требований приводит к результатам, совместимым с настоящим применением, хотя сам по себе вопрос о совместимости требует отдельного рассмотрения. Любые сделанные отступления должны быть четко разъяснены.
- 5.5. Значительная доля ссуд, предоставляемых банками и другими финансовыми учреждениями, обеспечивается определенными интересами в конкретных основных активах кредитуемых компаний и физических лиц. Для проведения оценки в таких условиях оценщики должны всесторонне понимать требования этих учреждений, а также структуру условий и соглашений в рамках кредитного договора. Иногда кредиторы требуют сохранения конфиденциальности специальных условий кредитного договора, однако это не освобождает оценщика от обязанности иметь общее представление о процессе кредитования.
- 5.6. Оценщик должен осуществить оценку в контексте рыночных условий и провести анализ рисков, связанных с оцениваемым имуществом, причем как текущих, так и будущих рисков. Существование любой необычной изменчивости [волатильности] в стоимости оцениваемых активов или на рынках, на которых обращаются сопоставимые активы, должно быть отмечено в сертификате оценки или в отчете об оценке.

- 5.7. Во всех случаях оценки для обеспечения ссуд основными активами большое значение имеют ясный, объективный, отражающий существо дела и понятный для читателя отчет, а также расчетные значения стоимости. Оценка для долговых обязательств, котируемых на открытом рынке, может подпадать под действие специальных правил. Оценщики должны выяснить, понять и выполнить все специальные требования в отношении таких оценок.**
- 5.8. Оценщик должен раскрыть в отчете все существенные моменты, касающиеся того или иного задания на оценку, и придерживаться стандартов по составлению отчета, обсуждаемых в разделе 7.0 и в МСО 3 «Составление отчета об оценке».**

6.0. Замечания

- 6.1. В общих чертах требования оценок в отношении ссуд, которые должны обеспечиваться основными активами, аналогичны тем, которые установлены для других заданий по оценке *рыночной стоимости*. В частности, необходимо установить и привести в отчете основание для любого отступления от стандартов. Как следует из изложенных ниже замечаний, различные типы имущества требуют специальных подходов.
- 6.2. Объекты инвестиционного имущества.
- 6.2.1. Доходные объекты имущества обычно оцениваются по отдельности, хотя кредитные учреждения могут выразить пожелание установить стоимость объекта имущества как части портфеля объектов. В таких случаях следует ясно указать на разницу между такими потенциально различающимися подходами.
- 6.2.2. Заимодавцев особенно интересует мнение оценщика относительно обеспечения обслуживания долга по ссуде или способности имущества (там, где это нужно) обеспечить платежи процентов и выплату основной суммы долга на протяжении срока ссуды.
- 6.2.3. В случае объектов инвестиционного имущества оценщику рекомендуется проводить различие между общим доходом, приносимым имуществом, с учетом привлеченных заемных средств и без таковых. Аналогичным образом при ссылках на *внутренние ставки доходности (ВСД)* следует указывать, учитываются ли в них заемные средства или нет. Кроме этого, следует дать пояснения в случае особого подхода к налогообложению.
- 6.3. *Объекты имущества, занимаемые собственниками*
- 6.3.1. Объекты имущества, занимаемые собственниками, следует оценивать как объекты, покинутые собственником, т.е. землю или застроенный участок, права собственности, на которые кому-то принадлежат, но которые в настоящее время никем не заняты, и исходя из их наиболее эффективного использования. Это не исключает рассмотрения собственника как участника рынка, но вместе с тем требует, чтобы любое особое преимущество, связанное с занятием объекта собственником, которое может быть отражено в оценке бизнеса, было отделено от стоимости имущества. В случае невыполнения обязательств по погашению долга имущество, выступающее как обеспечение кредитования, может быть реализовано только с изменениями в занятости этого имущества. Если от оценщика требуется представить иную базу оценки, то сертификат оценки или отчет об оценке должны также содержать ссылку на стоимость, полученную на основе рыночных данных по продажам схожих объектов, покинутых собственником.
- 6.4. *Специализированные объекты имущества*
- 6.4.1. Специализированные объекты имущества, возможности реализации которых по определению ограничены и которые имеют стоимость как составная часть бизнеса (см. «Общие понятия и принципы оценки», п. 8.2 и МПО 1, п. 6.4), взятые в отдельности, могут оказаться непригодными в качестве обеспечения ссуд. Если они выступают как залог (порознь или в совокупности), их следует оценивать на базе наиболее эффективного использования как объекты имущества, по-

кинутые собственником, а всем сделанным допущениям должно быть дано исчерпывающее объяснение.

6.5. *Объекты имущества, обычно оцениваемые как торговые организации*

6.5.1. Некоторые категории имущества, в том числе (но не только) гостиницы и другие предприятия сферы отдыха, обычно оцениваются на основании тщательного анализа стабильного уровня дохода, получаемого из данных бухгалтерского учета или прогнозов с исключением специальной величины гудвилла, полученной за счет качества управления, превышающего средний по данным наблюдений. В таких случаях следует обратить внимание кредитора на значительную разницу в стоимости, которая может существовать между «действующим предприятием» и предприятием, на котором либо:

6.5.1.1. бизнес закрыт;

6.5.1.2. запасы вывезены;

6.5.1.3. лицензии/сертификаты, соглашения о франчайзинге [франшизе] или разрешения аннулированы или находятся под риском;

6.5.1.4. имущество пострадало от нецивилизованного обращения;

6.5.1.5. либо существуют иные причины, которые могут отрицательно повлиять на результаты последующего функционирования.

6.5.2. Круг проблем, охватываемых консультацией оценщика, может быть расширен до включения в них вопроса о потенциальных изменениях в состоянии имущества, принимаемого в качестве обеспечения ссуды. Например, если обеспечиваемые имуществом свободные денежные потоки в значительной степени зависят от конкретного арендатора или арендаторов — представителей одной единственной отрасли, а также других условий, могущих вызвать нестабильность в будущем, оценщик должен отметить эти факты в отчете об оценке или в сертификате оценки. В некоторых случаях может оказаться подходящей оценка объекта имущества как покинутого собственником, для альтернативного использования.

6.6. *Объекты недвижимости в стадии развития*

6.6.1. Не приносящие доход объекты недвижимости, сохраняемые для развития или как площадки для застройки неспециализированными зданиями, должны оцениваться исходя из существующих и потенциальных прав на осуществление развития и контроля за ними. Любые допущения относительно планирования и прочих существенных факторов должны быть разумными и явно указываться в сертификате оценки или в отчете об оценке.

6.6.2. Следует обсудить с кредитором график поэтапного [*phasing and timing*] финансирования, являющийся частью кредитного соглашения, и в течение цикла девелопмента необходимо периодическое проведение рыночных оценок.

6.6.3. Выбор подходящего метода для оценки объектов развития зависит от состояния работ на дату оценки, указанную в отчете, и от той меры, в какой данный объект может быть заранее продан или сдан в аренду до его завершения. Метод оценки следует предварительно обсудить и согласовать с кредитором. Оценщик с особой тщательностью должен:

6.6.3.1. учесть разницу во времени между датой завершения развития и датой оценки. В этом анализе должно быть отражено влияние потребностей дополнительного развития на затраты и доходы с использованием, если нужно, расчетов дисконтированной стоимости;

6.6.3.2. адекватным образом указать изменения в рыночной ситуации, ожидаемые в течение периода, оставшегося до завершения развития;

6.6.3.3. надлежащим образом рассмотреть и указать пределы риска, связанного с развитием;

6.6.3.4. рассмотреть и раскрыть любые ставшие известными особые взаимоотношения сторон, вовлеченных в развитие.

6.7. *Невозобновляемые активы* [запасы полезных ископаемых и других природных ресурсов]

6.7.1. Особые проблемы связаны с оценкой невозобновляемых активов. Необходимо, в частности, обратить внимание на срок и график погашения ссуды, в том числе на даты выплаты процентов и основной суммы долга в их связи с размерами невозобновляемого актива и планируемой программой его извлечения и использования.

6.7.2. Аренда, плата за которую превышает рыночную ставку и которая тем самым создает арендодателю преимущество, может представлять собой основной актив, связанный с соответствующим объектом недвижимости. В подобных случаях аренду можно рассматривать как невозобновляемый актив в силу того, что любая «приписываемая» ему стоимость будет уменьшаться по мере внесения арендных платежей и уменьшения срока аренды.

6.8. *Оценщик*

6.8.1. Характер и рамки задания имеют особо важное значение как для оценщика, так и для того, кто пользуется его услугами. Оценщик должен знать, что с оценкой для целей кредитования связан элемент риска, когда недоразумение и/или ошибка могут привести к судебной тяжбе между кредитором и оценщиком. Например, в случае невыплаты заемщиком долга кредитор продает заложенное имущество и реализует лишь часть расчетной величины стоимости.

6.8.2. В некоторых законодательствах нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность в сфере финансовых услуг, требуют специального лицензирования или регистрации в случаях, когда предоставляемые консультативные услуги касаются не только стоимости имущества, но и выпусков ценных бумаг, таких как акции, доли промежуточного участия и другие доли участия, коллективные инвестиционные схемы или синдицированные ссуды.

6.8.3. В силу того, что большинство соглашений об обеспечении ссуд, залладных и долговых обязательств основываются на особых доверительных отношениях, особенно важно, чтобы оценщик был независимым, не связанным ни с одной из сторон, вступивших или предполагающих вступить в финансовые взаимоотношения. Важно также, чтобы оценщик имел или был бы в состоянии приобрести надлежащий опыт работы с конкретным типом имущества в местности, где находится имущество, подлежащее оценке.

6.9. *Периоды реализации при вынужденной продаже или ограниченном маркетинге*

6.9.1. Кредитные учреждения иногда просят провести оценку в условиях вынужденной продажи или ликвидации либо устанавливают свои собственные ограничения на время, за которое предполагается реализация заложенного имущества. Следует отметить, что такие оценки не отвечают определению *рыночной стоимости*, и оценщики должны придерживаться п. 3.5 настоящего применения.

7.0. **Требования в отношении раскрытия информации**

7.1. Отчеты об оценке не должны вводить в заблуждение. В целом такие отчеты, подготовленные для оценок, проведенных в соответствии с МПО 2, должны соответствовать требованиям, предъявляемым к отчету, которые изложены в разделе 5.0 МСО 1 и в МСО 3 «Составление отчета об оценке». В частности, они должны содержать конкретную ссылку на определение *рыночной стоимости*, даваемое в настоящих стандартах, а также ссылку на то, как имущество расценивалось с точки зрения его полезности или наиболее эффективного использования.

7.2. Такие оценки также должны быть отнесены к конкретной дате оценки (дате, к которой применимо установленное значение стоимости). Следует также указать цели и функции оценки, а также другие критерии, которые имеют отношение к делу и пригодны для того, чтобы гарантировать адекватную и разумную интерпретацию полученных оценщиком результатов, суждений и выводов.

- 7.3. Хотя при некоторых обстоятельствах могут оказаться подходящими понятия, использование и применение альтернативных выражений стоимости, оценщик должен гарантировать, что если такие альтернативные значения стоимости будут найдены и отражены в отчете, они законны и адекватны и не могут интерпретироваться как отражение *рыночной стоимости*.
- 7.4. При составлении отчета об оценке *рыночной стоимости* для обеспечения ссуд, залоговых и долговых обязательств оценщик обязан раскрыть всю информацию, требуемую от него МСО 3 «Составление отчета об оценке».

8.0. Условия отступления

8.1. В соответствии с данным применением любые отступления от содержащихся в нем требований должны отвечать требованиям МСО 3 «Составление отчета об оценке».

9.0. Дата вступления в силу

9.1. Настоящее международное применение оценки вступило в силу 31 января 2005 г.

Стандарт 6 (ЕСО 2003). Оценки для целей обеспечения банка и в связи с выпуском ценных бумаг, обеспеченных активами и/или ипотеками

Стандарт 6 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Европейский стандарт оценки; Важность согласованной оценки в Европейском союзе; База оценки; Рыночная стоимость; Стоимость ипотечного кредита, включающая применимые методы оценки; Особая фидуциарная ответственность и обязательства оценщика; независимость оценщика; Знания специалистов; Условия найма; Объекты инвестиционного имущества; Объекты имущества, занимаемые владельцами; Объекты развития; Объекты имущества, обычно оцениваемые на базе их торгового потенциала; Источимые активы; Стоимость при принудительной продаже или ликвидационная стоимость.

Европейский стандарт оценки

- Изучение проблем оценки для обеспечения для ссуд, обеспеченных имуществом, которые несут высокую степень фидуциарной ответственности, должно учитывать цель оценки, объективную оценку риска, связанную со структурой и длительностью предлагаемой схемы кредитования и прозрачность в отчетности относительно данной оценки, рыночные условия и денежный поток.

Важность согласованной оценки по всей Европе

01. Важность согласованной оценки по всей Европе подчеркивается ростом масштабов международной финансовой деятельности, развитием рынка ценных бумаг, обеспеченных пулами ипотек и признана Европейским Парламентом и Советом Европейского Союза в Директиве Европейской комиссии (28/32/ЕС) от 22 июня 1998 г., изменяющей Директиву о коэффициенте платежеспособности от декабря 1989 г. (89/647/ЕЕС) в отношении кредитования под обеспечение имуществом. 50-процентная надбавка к нормативному банковскому коэффициенту платежеспособности - применима к некоторым ссудам там, где он принят в странах Европейского Союза. Страны – члены должны до 27 июля 2000 г. ввести в силу законы, правила и административные положения, необходимые для того, чтобы для соблюдения Директивы применялись строгие критерии оценки. О положениях следует также доложить Европейской комиссии. Одна цель применяемого более низкого рейтинга по риску - сделать больший акцент на важности и качества и стандартов в представлении отчета об оценке. Принимая во внимание экономическое и коммерческое значение финансов для экономики, предварительно были проведены консультации с Европейской ипотечной федерацией.

База оценки

02. Директива, по которой 50% веса приняты странами – членами, предусматривает принятие одной или двух баз оценки (строгих критериев оценки). Две базы оценки и их спекулятивные определения изложены ниже.

Рыночная стоимость

03. Под Рыночной стоимостью должна пониматься цена, по которой могли бы быть проданы земля и здания по частному контракту между заинтересованным продавцом и покупателем в рамках коммерческой сделки на дату оценки в предположении, что имущество публично выставляется на рынке, что условия рынка позволяют организованно провести реализацию и что для проведения переговоров о продаже имеется нормальный период.

Стоимость для ипотечного кредитования

04. Под Стоимостью для ипотечного кредитования должна пониматься стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим расчетливую оценку будущей реализуемости имущества, учитывая долговременные устойчивые аспекты имущества, нормальные и ме-

стные рыночные условия, текущее использование и альтернативные подходящие способы использования имущества. При оценке Стоимости для ипотечного кредитования не могут учитываться спекулятивные элементы. Стоимость для ипотечного кредитования должна быть документально отражена в прозрачной и ясной форме.

05. Оценщики легко понимают Рыночную стоимость как представляющую оценку стоимости на рынке наличного товара в заданный момент времени, и она согласуется с международными стандартами. Как часть процесса оценки риска также должны определяться стоимость при принудительной продаже, стоимость альтернативного использования и прогнозы будущей стоимости, включая явные допущения и надлежащие ограничения ответственности оценщика.

06. Условия выпуска ценных бумаг, обеспеченных активами могут влиять на установление цен на прямых рынках имущества. В настоящее время европейские рынки секьюритизации сравнительно неразвиты, но можно ожидать их быстрый рост. Оценщики нуждаются в понимании динамики и финансовых потребностей инвесторов и критериев рейтинговых агентств при интерпретации трендов. Например, секьюритизованные портфели, основанные на множестве договоров аренды, должны оцениваться на базе агрегированных индивидуальных стоимостей, так как не существует перекрестного обеспечения дохода от аренды в случае неплатежа отдельных съемщиков. Среди факторов, которым следует уделить внимание, - влияние физического, регулятивного и технологического устаревания, которые должны рассматриваться в свете продолжительности срока секьюритизованных долговых обязательств.

07. Понятие Стоимости ипотечного кредитования используется, и будет использоваться в странах – членах, принявших опцию Стоимости ипотечного кредитования. Обнаружилось, что она имеет особую ценность в некоторых странах – членах в условиях долгосрочных программ кредитования. Она отражает подход к управлению подверженностью риску кредитных учреждений на основе стоимости под риском и связана с вопросами надзора за банковской деятельностью. Стоимость для ипотечного кредитования не пригодна для установления стоимости в заданный момент времени для незавершенных проектов развития и истощимых активов. В соответствии с более ранним указанием ЕГАО, Директива требует, чтобы оценщики представляли как отчет о Стоимости ипотечного кредитования, так и о Рыночной стоимости.

08. Понятие Стоимости для ипотечного кредитования требует дополнительного комментария. Вопросы, которые обсуждались с Европейской ипотечной федерацией, включают установление следующих принципов:

- Расчетливая оценка будущей реализуемости.
- Выявление и исключение спекулятивных элементов.
- Отражение нормальных и местных условий рынка.
- Главное внимание долговременным (устойчивым) аспектам имущества.
- Учет текущего использования и подходящих альтернативных вариантов использования имущества.
- Прозрачные и ясно сформулированные методы оценки.
- Проведение работ оценщиками с надлежащим уровнем компетенции и придерживающимися правил, специфических для страны.

09. Таким образом, в большинстве отношений Стоимость ипотечного кредитования близка к определению Рыночной стоимости, однако вводит *inter alia* (между прочим) понятие, которое можно было бы описать как «сглаживание» рыночных трендов, арендных плат и доходностей. Устойчивость Стоимости ипотечного кредитования может потребовать кор-

ректировок или фактического арендного дохода от имущества, приспособления к рыночной капитализации или ставке дисконтирования и к затратам на управление имуществом.

10. Можно ожидать, что оценка, проведенная на основе денежного потока¹, удовлетворит приведенным выше принципам. Тогда дилемма оценщика состоит в том, чтобы обеспечить объективную оценку элементов прогноза устойчивого денежного потока и ставки дисконтирования для применения. Требуется технический анализ данных для обеспечения согласованного подхода к задаче оценки и ее формулировке, включая, например, кластерный анализ и анализ трендов с использованием такой техники, как диапазоны боллинджер². Хотя на стабильных рынках Стоимость ипотечного кредитования может быть неотличимой от Рыночной стоимости, более изменчивые рынки требуют утонченных аналитических средств и ясной и подробной интерпретации.

¹ Базельский комитет по надзору за банковской деятельностью в недавней консультативной статье заявляет: «Дополнительное обеспечение следует оценивать с осторожностью. Например, для значительных коммерческих ссуд под недвижимость банки должны получить тщательные оценки текущей справедливой стоимости обеспечения от квалифицированных профессионалов, либо внутренних, либо внешних по отношению к банку. Менеджмент должен проанализировать допущения и выводы каждой по каждой оценке, чтобы обеспечить их своевременность и обоснованность. Как правило, допущения при оценке основываются на текущих результатах использования дополнительного обеспечения или аналогичных объектов имущества. Многие контролеры также ожидают, что оценки будут учитываться на основе дисконтирования, способности недвижимости генерировать доход во времени, основанный на обоснованных и приемлемых допущениях».

² Процедура, используемая на графиках, которая определяется как пара линий, выше и ниже скользящих средних для определения канала тренда. Ширина канала определяется (математически) так, чтобы согласовать сдвиги в изменчивости и избежать ложных сигналов рынка.

11. Принципы, касающиеся Стоимости ипотечного кредитования подчиняются следующим рекомендациям в отношении их интерпретации:

- (i) Стоимость должна устанавливаться осмотрительно, как на дату оценки с учетом будущей реализуемости. Таким образом, там, где текущие стоимости отражают краткосрочный спрос из-за неэффективности рынка так, как это отражается в цикле развития «бум – спад» (за недостаточным предложением некоторого типа имущества следует избыток его предложения), или когда неидентифицируемые факторы, такие, как вкус потребителей, искажают рынок так, что будущая реализуемость оказывается под риском, - это должно вносить свой вклад в Стоимость ипотечного кредитования.
- (ii) Выявление и исключение спекулятивных элементов подкрепляет сказанное выше, но требует, чтобы оценщик четко выделил те текущие рыночные феномены, которые не являются устойчивыми, такие, как «выпуск пара», там, где повышательный тренд, не подкрепляемый больше в основах, увеличивается в конце цикла, прежде чем рынки драматически отказываются назад.
- (iii) Ссылка на нормальные и местные условия рынка отражает корректировку с учетом неустойчивых спекулятивных элементов – например, там, где объекты имущества сдаются за чрезмерно дорогую плату и/или там, где арендная плата на один квадратный метр превышает устойчивый показатель EBITDA (прибыль до вычета процентов, налоговой амортизации и амортизации неосязаемых активов) на один квадратный метр. Как правило, для большинства типов имущества, выступающего в качестве обеспечения в кредитных учреждениях, отличного от объектов имущества инвестиционного уровня, рынок является местным.
- (iv) Требование обращать основное внимание на долговременные (устойчивые) аспекты имущества аналогично фокусированию внимания оценщика на аспекте устойчивости уровней рынка. Оценщик может нуждаться в изучении элементов макро- и микроэкономики, которые могут *inter alia* (между про-

чим) включать анализ демографических показателей, структур богатства, коэффициентов дохода, занятости, социально-культурных привычек расходования средств в пределах района обхвата обслуживанием, инфраструктуры транспорта, юридического и политического риска, а также затрат на привлечение финансирования и взаимосвязей с рынками капитала, валютных колебаний и расчетов экономического роста.

- (v) Не является чем-то редким, когда имущество имеет более высокую стоимость альтернативного использования, и кредиторы должны быть осведомленными о любом потенциале улучшения стоимости. Тем не менее, базой Стоимости для ипотечного кредитования является, прежде всего, существующее использование имущества, если нет особых обстоятельств, таких, как предстоящая новая застройка, которая может сделать более реалистичной базой оценки альтернативное использование имущества.
- (vi) Как подчеркивалось в других местах, важно, чтобы к процессу оценки существовало доверие, и чтобы прозрачные методы оценки были сформулированы и ясно выражены в отчете об оценке. Должна использоваться полностью признанная методология оценки. Обычно применяются доходный подход или подход, основанный на потоках затрат (инвестиционный метод) или, при определенных обстоятельствах, - сравнительный подход. Там, где в наличии имеется ограниченная рыночная информация, достаточно обоснованной и часто применяемой при некоторых законодательствах процедурой является подход на основе амортизированных затрат замещения (АЗЗ). Последний, хотя и является полезным для оценщиков, работающих на стабильных рынках, на которых преобладают собственники, сами занимающие свои объекты, все же более целесообразно использовать его в качестве точки отсчета или параметра банковского контроля, чем основного метода оценки.
- (vii) Важно, чтобы оценщик обладал надлежащим уровнем компетентности в типе местоположении имущества или же, с согласия клиента получил помощь специалиста, для того чтобы восполнить пробелы в своих знаниях. Оценщик, дающий консультации по вопросам, относящимся к кредитованию, обеспечиваемому имуществом, имеет особые фидуциарные обязательства и не должен принимать на себя такую работу, если, как минимум он или она не соответствует требованиям, изложенным в п.п. **Стандарте 2, п. 05-15**. В частности, оценщик должен быть компетентным в консультировании по сравнительному имущественному риску и риску сектора бизнеса. Обычно это роль кредитора оценивать риск, так как он связан с финансовым статусом заемщика или находится в контексте общего географического сектора, сектора бизнеса и пристрастия клиента. Тем не менее, с оценщиком могут консультироваться по любому из этих вопросов в связи с его знанием рынка.
- (viii) Данная рекомендация, согласованная с Директивой, которая состоит в том, чтобы оценщик одновременно приводил в отчете рыночную стоимость имущества и тщательно объяснял различие в стоимости (если таковое существует). Любое расхождение в размере свыше 20% между Стоимостью для ипотечного кредитования и Рыночной стоимостью потребует формального примечания в отчете и специфической оговорки к Стоимости ипотечного кредитования в том смысле, что существуют особо изменчивые условия с сопутствующим риском будущего отступления или прорыва.
- (ix) Вышеописанные процедуры должны проводиться последовательно, и важно, чтобы оценщик указал любое изменение к ранее сообщенным лежащим в основе допущениям. Аналогично, на оценщиков возлагается ответствен-

ность развивать или приобретать и использовать заслуживающий доверия банк местных данных о трендах и устойчивых стоимостях, от которых они отклонялись бы только в исключительных случаях. Если чисел банка данных в наличии нет, оценщик, тем не менее, должен продемонстрировать, что его оценка основана на рыночных данных.

- (x) В положении о «Заключении о Стоимости ипотечного кредитования» неявно подразумевается фидуциарная ответственность, для которой оценщик должен иметь адекватный объем страховой ответственности.
- (xi) Во избежание сомнений простая процентная корректировка Рыночной стоимости не является реакцией на дисциплину приготовления Стоимости ипотечного кредитования.

12. Методы оценки, применимые к Стоимости ипотечного кредитования, как правило, основываются на трех основных методах для оценки земли и зданий (а именно, сравнительный, доходный и затратный подход). В отношении доходного подхода отличия от процедуры рыночной стоимости состоят в следующем:

- Поток доходов от имущества ограничивается устойчивым чистым доходом от аренды, которые рассматриваемый тип имущества обычно порождает во времени на конкретном местном рынке, исключая элемент избыточной арендной платы и другие - необычные или экстраординарные - денежные потоки.
- Все понесенные затраты по управлению имуществом вычитаются из годовой стоимости аренды имущества. Кроме того, из чистого дохода от аренды должны вычитаться скидки на устаревание, реинвестирование (капитальные затраты на содержание или годовые расходы на содержание и капитальные затраты) и риск дополнительных расходов съемщика.
- Наконец, ставка доходности, используемая для капитализации, не основывается на текущей рыночной ситуации или («моментального снимка») ситуации на рынке наличного товара, а отражает нынешнее суждение о долговременной эволюции рынка. Она должна учитывать способность имущества приносить устойчивый доход, многоцелевое или подходящее альтернативное использование, а также будущая реализуемость имущества. Соответственно следует предусмотреть минимальную ставку для коммерческого и для жилого имущества.

Особая ответственность и обязательства оценщика

13. Оценщик, консультирующий по вопросам, относящимся к кредитованию под обеспечение имуществом, несет особую ответственность и обязательства фидуциарного характера и не должен приниматься за выполнение такой работы, если он не соответствует как минимум требованиям в отношении образования и опыта, изложенным в Стандарте 2. В частности, оценщик должен быть компетентным в предоставлении консультации по вопросам сравнения имущества и риска, связанного с сектором, если это потребуется. Обычно это роль кредитора оценивать риск, так как это связано с финансовым статусом заемщика или в контексте общего географического сектора, сектора бизнеса пристрастий клиента. Тем не менее с оценщиком могут консультироваться по любому из этих вопросов в связи с его знаниями специализированного рынка.

14. Затронутые выше вопросы не только связаны с финансовым статусом заемщика, но и, в той мере, в какой это касается оценки, они также связаны с типом имущества (и зависят от этого типа), которое служит обеспечением ссуды, географическими условиями или условиями бизнеса, вокруг имущества, предпочтениями клиента и особенно последствиями процедур ликвидации, регулируемых судебной системой страны, в которой имущество находится.

15. Управление портфелями ссуд и роль оценщика в группе, применяющей технику управления рисками, анализ циклов бизнеса и имущества и измерение результатов потребуют дальнейшего совершенствования в функции от возросшей сложности и конвергенции имущества как класса инвестиций с глобальными рынками капитала.

16. Настоящий стандарт будет применяться к оценкам, подготовленным к новой ссуде, возобновлению или добавлению предоставленной, а в аналогичных случаях – там, где кредитор решает вопрос об изъятии имущества или назначении управляющего конкурсной массой в случае неплатежа и/или формулируются указания по реализации имущества.

Независимость оценщика

17. Жизненную важность имеет независимость оценщика от коммерческих и персональных ограничений, изложенная в Стандарте 2. Независимость излагается и определяется при некоторых законодательствах. По отношению к кредитору оценщик может быть внутренним или внешним. Отсюда следует, что в случае внешнего оценщика указания можно принимать только от кредитора, а не от заемщика и не от ипотечного брокера. Таким образом, отчет всегда должен направляться кредитору, который, тем не менее, может передать копию отчета своему клиенту. Прямая вовлеченность в привлечение финансирования, планирование, брокерскую деятельность или управление рассматриваемым имуществом являются абсолютным препятствием для действия. О любых конфликтах интересов, реальных или приписываемых, следует ясно заявить и повторить в отчете об оценке, если, в порядке исключения клиент согласится на выполнение работы на том основании, что создаваемый конфликт в условиях задания является малозначительным.

18. Как и при других типах оценок, могут потребоваться специальные знания, прежде чем оценщик сможет в полной мере принять инструкции. Это может быть особенно уместным для земли или зданий, затрагиваемых или восприимчивых к присутствию опасных веществ, когда, помимо влияния на стоимость, кредитор при определенных обстоятельствах, например, при дефолте заемщика/загрязнителя, может изъять имущество и стать ответственным за проведение работ по устранению загрязнения. Следует раскрыть любые сведения о недостатке знаний или опыта в обращении с этим типом имущества. Если будет получена дополнительная помощь специалиста, с согласия клиента, следует заключить прямой договор найма со стороной, предложившей дополнительную помощь. Степень и словесное описание дополнительных консультационных услуг должны быть ясными и воспроизведены во всей своей полноте в рамках отчета об оценке или в приложении к нему.

19. Так как и в некоторых странах – членах это одна из конфликтных областей бизнеса для оценщика, важно, чтобы внешний оценщик установил адекватный объем страховой ответственности. Для коммерческих оценок рекомендуется адекватный объем на базе объема требований, согласованного с кредитором за услугу, которая должна быть оказана.

20. Оценщик должен всегда рассматривать последствия структуры и длительности предлагаемой услуги с точки зрения банковского риска и мощности или потенциала генерировать денежный поток и приращения капитала и покрывать обязательства заемщика, в том числе ссуду, накопленные проценты (где они есть) и другие расходы, такие, как затраты на приобретение реализованной продукции. Таким образом, отчет должен выходить за пределы оценки и охватывать качественную оценку пригодности имущества в качестве обеспечения. Рекомендуется тесная организация работы с кредитором и его другими профессиональными консультантами, которая призвана гарантировать, что все интересы клиента будут удовлетворены.

Условия найма

21. Процедура, рекомендуемая в отношении оценки и консультирования кредиторов и сторон в других финансовых процессах и процессах управления конкурсной массой, включает предварительное установление детальных условий найма, охватывающих допущения при оценке, ответственность оценщика и базу для оплаты услуг. Если вопросы возникают после заключения договора о найме, их нужно фиксировать в письменной форме, для того чтобы избежать впоследствии недоразумений и споров. Различные категории земли и имущества, под которые будут предоставлены ссуды, подразумевают разную трактовку в оценке, влияют на свод инструкций и содержание окончательного отчета и оценки. Пятью различными категориями являются:

- Объекты инвестиционного имущества
- Объекты имущества, занимаемые собственниками
- Проекты развития
- Объекты имущества, обычно оцениваемые на основе финансовых проектов
- Истощимые активы – запасы минералов и т.п.

Объекты имущества специалистов обычно не пригодны в качестве обеспечения ссуд иначе как на базе стоимости альтернативного использования.

Объекты инвестиционного имущества

22. Приносящие доход объекты инвестиционного имущества оцениваются в индивидуальном порядке, однако в случае портфеля оценка может быть дополнительно проведена как оценка текущей стоимости рассматриваемого имущества, если бы оно должно было быть продано как часть инвестиционного портфеля для того, чтобы отразить применимую рыночную скидку или премию. Различие между двумя стоимостями должно быть четко объяснено.

Объекты имущества, занимаемые собственниками

23. В отношении оценки объектов имущества, занимаемых собственниками они должны оцениваться на базе рыночной стоимости или стоимости ипотечного кредитования, как незанятые и должны быть сданными в аренду или выставленными на продажу.

24. Когда должна быть предоставлена консультация в отношении земли развития и земли и зданий в ходе развития, оценка будет зависеть от того, будет ли кредитор авансировать средства только, когда разрешение на планировочные работы получено, и намеревается ли кредитор финансировать приобретение площадки или последующее развитие. Во втором случае потребуется текущая расчетная стоимость развития, завершить которое предлагается. Кредитору в таких случаях может понадобиться или он может получить калькуляцию предлагаемых работ от квалифицированного асессора (сметчика). Цифры должны быть представлены оценщику для включения в его оценку.

Развиваемые объекты имущества

25. Развиваемые объекты имущества представляют ряд проблем для оценщиков, и оценки всегда должны содержать анализ чувствительности. Изменчивость развивающихся площадок по отношению к изменению лежащих в основе допущений относительно арендной платы, и распределения во времени должны быть объяснены кредитору как часть услуги по оценке риска. Желательно, чтобы методы оценки были ясными и чтобы денежный поток, ДДП, остаточные оценки и/или оценка по целям сравнения была представлена в ясной форме с подходящими пояснительными записками.

Объекты имущества, обычно оцениваемые на базе их торгового потенциала

26. Объекты имущества, обычно оцениваемые на базе их торгового потенциала, в число которых входят гостиницы, общественные здания, частные учреждения здравоохранения

и большинство типов объектов сферы досуга, обычно оцениваются на базе тщательной оценки устойчивого дохода, выводимой из бухгалтерских данных или проектировок. Это исключает любой специальный гудвилл, определенный для оператора с навыками управления выше среднего уровня. В таких случаях кредитор должен быть осведомлен о существенной разнице в стоимости, которая возникает между действующей фирмой и той, где

- Бизнес закрыт
- Запасы вывезены
- Лицензии/сертификаты, соглашения о франчайзинге или разрешения отобраны или находятся под угрозой
- Имущество страдает от актов вандализма или
- Существуют другие обстоятельства, которые могут ухудшить будущие финансовые результаты.

27. Оценщик может предоставить консультацию, охватывающую будущие колебания в статусе имущества как обеспечения и уязвимость к изменениям жильца, моды, регуляторных и/или культурных сдвигов. В некоторых случаях может оказаться подходящей оценка на базе стоимости альтернативного использования или стоимости при принудительной продаже. Там, где такие эксплуатационные качества развиваются или развиваются заново за счет линии банковского финансирования, следует оценить время для получения всех необходимых лицензий и создания устойчивого уровня торговли и коммерческих рисков, и кредитора нужно ознакомить с динамикой отрасли.

Истощимые активы

28. При некоторых законодательствах истощимые активы не могут использоваться в качестве обеспечения для ссуд. Там же, где этот класс активов разрешен в качестве обеспечения, с оценкой связаны особые проблемы. В результате запасы минералов и другие истощимые активы не относятся к классу активов, к которым кредиторы относятся благожелательно. Там, где предлагается ссуда, следует уделить особое внимание длительности и профилю ссуды, в том числе даты выплаты основной суммы и процентов, так как они связаны с величиной истощимого актива и с запланированной программой для его извлечения и/или продуктивного использования.

Стоимость при принудительной продаже и ликвидационная стоимость

29. Стоимость при принудительной продаже или ликвидационная стоимость иногда требуется для цели оценки имущества, которое является или предполагается использовать в качестве обеспечения для ссуды или облигации. Стоимость при принудительной продаже идентична определению Рыночной стоимости, к которому добавлено условие, что время, допустимое для проведения маркетинга неоправданно коротко, и реклама и выставление на рынке неадекватны в сравнении с требуемым временем и мерами по продвижению, необходимыми для достижения наилучшей цены на рынке. Продавец может также испытывать затруднения или подвергаться принуждению.

Раздел 3. Методические Руководства и Комментарии по оценке стоимости имущества

**ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке 1
(МР 1). Оценка стоимости недвижимого имущества**
Международное руководство по оценке 1 (МР 1)
Оценка стоимости недвижимого имущества
(пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Общие понятия и принципы оценки (ОППО) Международного комитета по стандартам оценки (МКСО) содержат термины и понятия, которые являются фундаментальными для всех оценок. Целью руководства 1 (МР 1) является более подробное изложение этих основ с тем, чтобы они могли быть более понятными во всех оценках недвижимого имущества.
- 1.2. *Недвижимое имущество* составляет существенную долю мирового богатства. Если операции на рынках недвижимого имущества должны основываться на заслуживающих доверия оценках, то необходимы общесогласованные стандарты, в соответствии с которыми определяются *рыночная стоимость* и другие типы стоимости, которые устанавливаются и приводятся оценщиками в отчетах. Правильное понимание и надлежащее применение этих стандартов неизбежно будет способствовать жизнеспособности международных и внутренних сделок с недвижимым имуществом, улучшит сравнительное положение недвижимого имущества среди прочих инвестиционных альтернатив и уменьшит число случаев мошенничества и злоупотреблений.
- 1.3. Термин *имущество* в юридическом смысле можно определить как собственность, а не как физический объект, состоящий из земельного участка, зданий и осязаемых движимых предметов. В этом контексте МКСО выделяет четыре общих типа имущества:
 - 1.3.1. недвижимое имущество (МР 1);
 - 1.3.2. движимое имущество (МР 3, МР 4 и МР 5);
 - 1.3.3. бизнесы (МР 6);
 - 1.3.4. финансовые интересы.
- 1.4. Как и при оценке других типов имущества, существуют общесогласованные и общепринятые методы оценки недвижимого имущества. Для оценщика и пользователей услуг по оценке важно, чтобы подходящие методы были полностью поняты, компетентно применялись и имели удовлетворительное объяснение. Достигая этой цели, оценщики вносят свой вклад в разумность и надежность оценок *рыночной стоимости* и тем самым в процветание рынков, на которых они практикуют.
- 1.5. Содействие пониманию и ликвидация злоупотреблений на рынке требуют, чтобы оценщик и пользователь услуг по оценке тщательно проводили различие между типами имущества. Неудача в этом деле может приводить к неверным или неосмотрительным рыночным решениям и ошибочной интерпретации отчетных стоимостей. Сообщение избыточных или недостаточных сведений о стоимости — это обычный результат смешения и путаницы между типами имущества. То же самое имеет место, когда термины носят невнятный или неадекватный характер.
- 1.6. Оценщики недвижимого имущества признают сложности рынков и недвижимости, которая продается и покупается на них. Там, где следуют Общепринятым принципам оценки (ОПО), различия в рынках, а также между отдельными объектами имущества отражаются точно и надежно.
- 1.7. Во всех странах — членах МКСО признается, что оценка недвижимого имущества требует специального образования, подготовки и опыта. Возникновение обществ профессиональной оценки на национальном уровне подтверждает потребность рынка в компетентных и отвечающих требованиям высокой морали оценщиках в рамках каждой страны; точно таким же образом глобализация рынков имущества и учреждение МКСО отражает потребность рынка в том, чтобы оценщики приняли непротиворечивые мето-

- ды по всему миру. МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» вводит международные рамки для применения общепринятых методов оценки недвижимого имущества.
- 1.8. Следует ясно понимать связь между МР 6 и МР 12, касающимися оценки бизнеса и специализированного торгового имущества (СТИ), и МР 1, касающимся оценки недвижимого имущества. Недвижимое имущество оценивается как отдельные «объекты», т.е. как физические активы, к которым применяются специфические права собственности. Например, офисное здание, жилой дом, фабрика или другие типы имущества обычно включают соответствующую земельную составляющую. Оценка бизнеса или СТИ, однако, относится к бизнес-организации или активам СТИ, составляющей которых может быть недвижимость. Для целей заданий по установлению *рыночной стоимости* недвижимое имущество всегда оценивается в соответствии с Международным стандартом оценки 1 (МСО 1). Когда расчет стоимости недвижимого имущества является элементом оценки стоимости бизнеса, эта стоимость должна быть именно расчетной величиной *рыночной стоимости* недвижимости. Как показано в МР 1, такой порядок отличается от неприемлемой практики, подразумевающей получение расчетной величины *рыночной стоимости* для недвижимого имущества как некоторого распределения стоимости «действующего предприятия».
- 1.9. Задачей МР 1 не является обеспечение конкретного руководства относительно того, как следует выполнить данную оценку или изменить квалификацию профессиональных оценщиков либо применяемые ими процедуры. Эти вопросы рассматриваются в программах подготовки оценщиков в каждом государстве. Намерением МКСО является установление рамок и требований для оценок недвижимого имущества, которые послужат основой гармонизации мировой практики оценки [оценочной деятельности].

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее международное руководство призвано оказывать помощь в процессе проведения и использования оценок недвижимого имущества.
- 2.2. В число принципиальных элементов МР 1 входят:
- 2.2.1. выделение ключевых терминов и определений;
 - 2.2.2. краткое описание процесса оценки и его обоснование;
 - 2.2.3. дополнительные проработки относительно важности принципов и понятий;
 - 2.2.4. рассмотрение требований по надлежащему раскрытию информации в отчете;
 - 2.2.5. примеры злоупотреблений и ошибочного понимания;
 - 2.2.6. представление руководства по недвижимому имуществу.
- 2.3. Конкретное применение количественных и качественных процедур оценки выходит за рамки МР 1. Важно, однако, подчеркнуть, что профессиональные оценщики подготовлены к выполнению таких процедур и что эти процедуры введены в общепринятую практику. В процессе их применения оценщики обычно используют при каждой оценке несколько процедур и затем согласуют результаты для вывода окончательного показателя *рыночной стоимости* или иной конкретной стоимости.

3.0. Определения

- 3.1. В разделе «Общие понятия и принципы оценки» определяются понятия *земли и имущества; недвижимости, недвижимого имущества и актива; цены, затрат и стоимости, рыночной стоимости, наиболее эффективного использования и полезности*. В дополнительный глоссарий терминов включены определения многих понятий и технических терминов, используемых повсюду в стандартах и международных руководствах. Приводимые ниже определения относятся непосредственно к МР 1 и включены в него для удобства читателя.
- 3.2. *Сопоставимые данные*. Данные, используемые в анализе оценки для получения расчетных величин стоимости. *Сопоставимые данные* относятся к объектам имущества,

- характеристики которых аналогичны характеристикам оцениваемого имущества (объекта оценки). Такие данные включают продажные цены, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
- 3.3. *Элементы сравнения.* Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. *Элементы сравнения* включают следующее (хотя их круг этим не ограничивается): виды передаваемых имущественных прав, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, местоположение, физические и экономические характеристики. (Полное представление *элементов сравнения* см. п. 5.22 настоящего документа.)
- 3.4. *Наиболее эффективное использование.* Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. (См. Общие понятия и принципы оценки, раздел 6.0).
- 3.5. *Рынок* — окружение, в котором товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами через механизм цен.
- 3.6. *Рыночная стоимость* определена в Общих понятиях и принципах оценки и Международном стандарте оценки 1, раздел 3.0.
- 3.7. *Имущественные права (property rights)* — права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Комбинация этих имущественных прав иногда называется *пучком прав*. *Имущественные права*, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.
- 3.8. *Недвижимость* включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка — например, деревья и полезные ископаемые, а также все вещи, которые присоединены людьми, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью *недвижимости*. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные (см. «Понятия и принципы», а также Глоссарий терминов).
- 3.9. понятие *недвижимое имущество* охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на *недвижимость*. *Недвижимое имущество* — это юридическое понятие, отличное от *недвижимости*, которая является физическим активом. Могут существовать также и потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество (см. «Типы имущества», пп. 2.2.1 и 2.2.4).
- 3.10. *Единицы сравнения.* Обычно это связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр или квадратный фут), либо отношения, которые получаются путем деления продажной цены имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или ценность за годы).
- 3.11. *Затратный подход.* Один из подходов к стоимости, обычно применяемый в расчетах *рыночной стоимости* и во многих других ситуациях, связанных с оценкой. *Амортизированные затраты замещения (АЗЗ)* являются применением затратного подхода для определения стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные свидетельства оказываются ограниченными (см. МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)»).

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Для ознакомления с бухгалтерскими требованиями, применимыми к оценке недвижимого имущества, и рассмотрения полезности *рыночной стоимости* как базы оценки, способствующей объективности и облегчающей сравнение оценок недвижимого имущества, следует обратиться к Международному применению оценки 1.

5.0. Руководство

5.1. Стоимость в самом широком смысле определяется как связь между чем-либо, находящимся в собственности, и лицом или лицами, которые желают иметь это в собственности. Чтобы провести различие между широкими субъективными связями, которые могут возникать среди людей, оценщики должны выделить в качестве базы любой оценки конкретный тип стоимости. **Наиболее общим типом стоимости является рыночная стоимость, однако существуют и нерыночные стоимости** (см. Введение к стандартам 1, 2 и 3; и МСО 1 и 2).

5.1.1. *Рыночная стоимость* получила развитие в своем понятии и определении под влиянием рыночных сил и в ответ на различные принципы экономики недвижимости. **Применяя в оценках определение стоимости, такой как рыночная стоимость, оценщики и пользователи их услуг получают возможность иметь объективный план анализа.**

5.1.2. Когда целью оценки является установление *рыночной стоимости*, оценщик должен применять определения, процедуры и методы, совместимые с МСО 1.

5.2. Когда целью оценки является установление стоимости, отличной от рыночной, оценщик должен применять подходящее определение стоимости и следовать МСО 2 и применимым для данного случая МР. Обязанность оценщика состоит в том, чтобы избежать недоразумений и неверного применения оценочного расчета в ситуациях, когда целью оценки является установление стоимости, отличной от *рыночной стоимости*. Соответствие обычно гарантируется надлежащим раскрытием данных, идентификацией и определением терминов и отчетом об оценке.

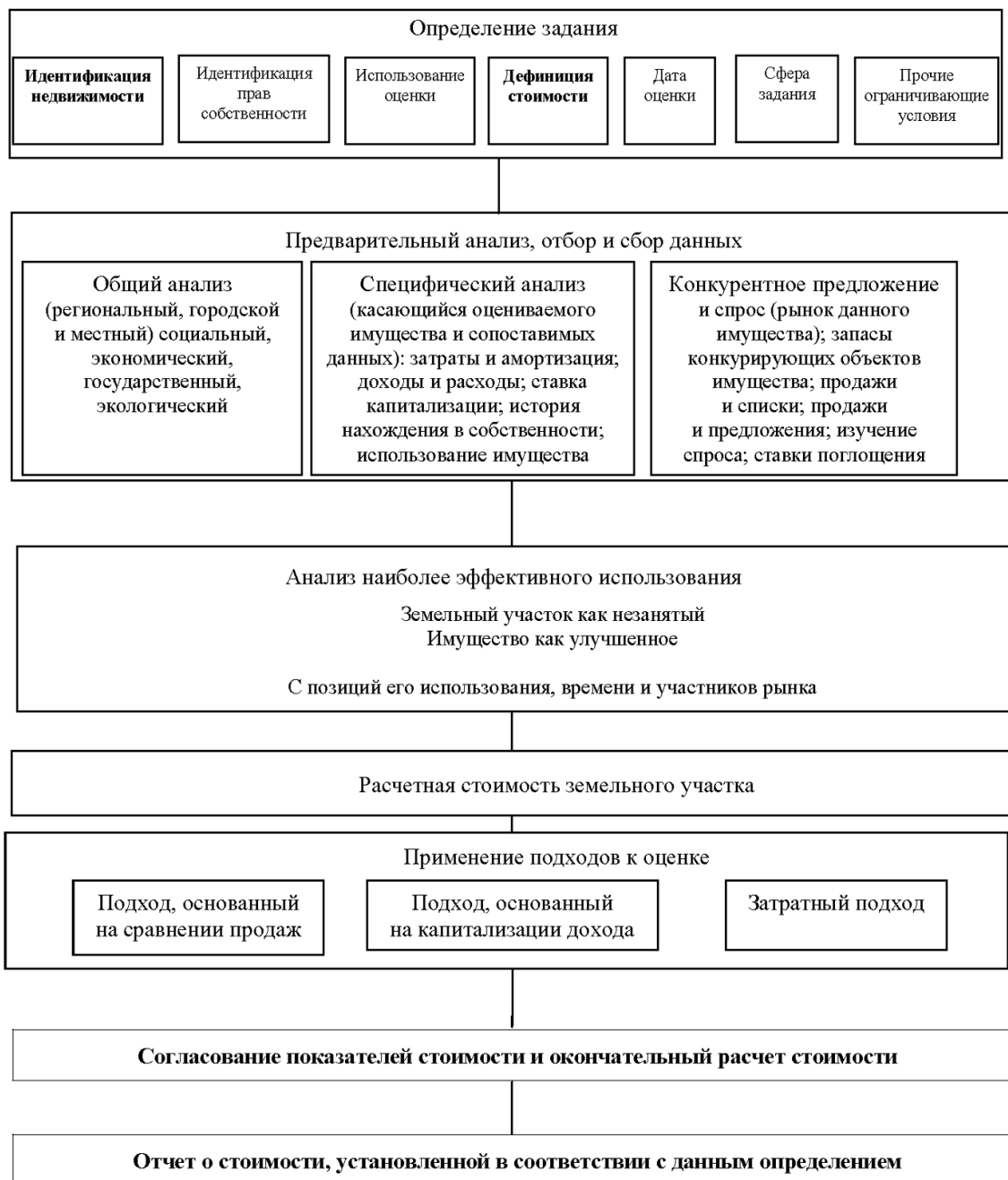
5.3. Фиг. 1-1 МР 1 иллюстрирует процесс оценки, применяемый во многих государствах. Этот процесс отражает общепринятые принципы оценки (ОПО) и примерно воспроизводится практически во всех государствах, вне зависимости от того, воспроизводятся ли явно при этом конкретные этапы процесса. Принципы, из которых выводится этот процесс, являются общими для всех государств. Хотя процесс может использоваться применительно к *рыночной стоимости* или *нерыночной стоимости*, применение *рыночной стоимости* требует выработки заключения об оценке исключительно на основе рыночных данных.

5.4. Следует отделять процесс оценки от отчета об оценке. Процесс оценки включает все исследования, данные, рассуждения, анализ и выводы, необходимые для достижения расчетной величины стоимости. Отчет об оценке содержит описание этих процедур и сделанных заключений. Хотя требования разнятся от государства к государству, в соответствии с требованиями настоящих стандартов необходимо, чтобы велись надлежащие записи, подтверждающие тот факт, что процесс оценки являлся адекватным и что выводы правдоподобны и надежны. Эти записи должны быть доступными на случай, если впоследствии возникнут сомнения (см. Кодекс поведения МСО, пп. 5.3.5 и 5.3.6). На практике некоторые способы составления отчета могут не полностью представлять базу оценки в целом. Если информация в отчете в какой-то мере предоставляется не полностью, то оценщик обычно должен идентифицировать и провести различие между сферой возможного применения результатов оценки и сферой применения отчета об оценке.

5.5. Является нормальным и обычным то, что указания клиента (см. п. 5.6 ниже) представляются в письменном виде, в письме или контракте на оказание услуг. В ситуациях, связанных с установлением *рыночной стоимости*, также является обычным,

когда независимый или внешний статус оценщика подтверждается в утвердительном заявлении. Договор также определяет деловые отношения между оценщиком и клиентом, вознаграждение и условия оплаты, специальные указания и ограничения, идентифицирует применимые стандарты, а также разрешает другие возникающие вопросы.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ



Международное руководство 1. Фиг. 1-1

5.6. Как показано на фиг. 1-1 МР 1, оценщик и клиент услуг по оценке должны договориться относительно контекста и сферы оценки. *Определение задания по оценке* включает:

- 5.6.1. идентификацию оцениваемой недвижимости;
- 5.6.2. идентификацию имущественных прав, подлежащих оценке;

- 5.6.3. предполагаемое использование оценки и любые связанные с этим ограничения;
 - 5.6.4. идентификацию любых привлекаемых подрядчиков и агентов, а также их вклада;
 - 5.6.5. определение предполагаемого типа стоимости и базы оценки;
 - 5.6.6. определение даты, на которую будет определяться рассчитываемая величина стоимости, и даты составления отчета;
 - 5.6.7. определение назначения и возможных пределов применения результатов оценки и отчета об оценке;
 - 5.6.8. идентификацию любых возможных и ограничивающих условий, на которых должна основываться оценка.
- 5.7. При выполнении в процессе оценки этапов *предварительного анализа, отбора и сбора предполагаемых* данных оценщик знакомится с общим состоянием рынка и оцениваемым имуществом. После этого он может перейти к проведению процесса более детального анализа.
- 5.7.1. *Общэкономические данные* собираются на уровне района, города, региона и даже национальном и международном уровнях в зависимости от рассматриваемого имущества. Для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на *рыночную стоимость* (или иной тип стоимости в соответствии с определением). Следует также детально изучить любые другие специфические факторы.
 - 5.7.2. *Данные, специфические для имущества*, которые имеют более прямое отношение к оцениваемому имуществу или к сопоставимому имуществу. Сюда входят данные о конкретном месторасположении имущества и улучшениях, данные о затратах и амортизации, данные о доходах и расходах, данные о ставке капитализации и доходности, история нахождения в собственности и использования и другая информация, которая признается значимой и обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках.
 - 5.7.3. *Данные о спросе и предложении*, характеризующие наиболее вероятный рынок для данного имущества. Их анализ проводится для того, чтобы получить перечень объектов имущества, которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за долю на рынке. Также анализируются данные об объектах, которые могут быть приспособлены, или о новых объектах имущества, которые будут построены и которые, соответственно, увеличат конкурентное предложение. Проводится анализ рынков установления рыночных тенденций, связи между спросом и предложением, ставок поглощения и другой специфической для рынка информации.
- 5.8. После того как будут собраны и проанализированы вышеуказанные данные, оценщик сможет определить возможные варианты использования земельного участка для оцениваемого имущества. Поскольку различные варианты объекта недвижимости могут обладать различными потенциалами использования, **первый необходимый шаг к отбору продаж и других сопоставимых данных состоит в том, чтобы определить наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества. Оценщик рассматривает и наиболее эффективное использование земельного участка, как если бы он был свободным, и наиболее эффективное использование имущества как улучшенного** (см. рассмотрение НЭИ в разделе 6.0 ОППО).
- 5.8.1. **Понятие НЭИ** основано на идее о том, что хотя два или более комплекса недвижимости могут обладать физическими сходствами и быть сильно похожими один на другой, все же могут существовать значительные различия в том, как их можно использовать. То, как имущество можно использовать оптимально, является фундаментом для определения *рыночной стоимости*.

- 5.8.2. Основные детерминанты НЭИ** включают ответы на следующие вопросы:
Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно получить юридическое право такое использование?
Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для использования?
Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?
Из тех вариантов использования, которые удовлетворяют первым четырем тестам, является ли выбранное НЭИ максимально продуктивным использованием земли?
- 5.9. Для оценки земли используют несколько методов.** Степень их применимости различается в зависимости от типа оцениваемой стоимости и наличия данных. **Для определения величины рыночной стоимости любой выбранной метод должен опираться на рыночные данные (см. п. 5.25 и его подпункты).**
- 5.10. Во многих (но не во всех) государствах в процессе оценки признаются три *подхода к оценке: подход, основанный на сравнении продаж, подход, основанный на капитализации дохода, и затратный подход*. Наличие развитого рынка делает затратный подход менее значимым, однако недостаток рыночных данных приводит к тому, что затратный подход становится преобладающим. Законы некоторых государств не допускают или ограничивают применение одного или большего числа из этих подходов. Если таких ограничений нет и не существует других неустранимых причин для конкретного исключения, оценщику целесообразно применить каждый из трех подходов. В некоторых государствах предписывается использование каждого подхода, если оценщик не сможет продемонстрировать недостаток подкрепляющих данных или привести другую вескую причину для исключения применения данного конкретного подхода. Каждый подход частично основывается на принципе замещения, который утверждает, что если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение. Проще говоря, цена имущества, устанавливаемая данным рынком, ограничивается ценами, обычно уплачиваемыми за объекты имущества, которые конкурируют с данными за долю на рынке, финансовыми альтернативами инвестирования денег где-либо в другом месте и затратами на строительство новых объектов имущества или приспособление старого имущества для использования, аналогичного использованию рассматриваемого имущества (объекта оценки).
- 5.11. *Подход, основанный на сравнении продаж*, исходит из признания, что цены имущества определяются рынком. Поэтому показатель *рыночной стоимости* можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.
- 5.11.1. При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости.**
- 5.11.2. Когда данных недостаточно, применимость подхода, основанного на *сравнении продаж*, может быть ограничена. Недостаточное исследование рынка, проведенное оценщиком, тем не менее, не может являться оправданием для исключения этого подхода там, где данные имеются в наличии или их можно получить обоснованным путем (см. п. 5.23 и его подпункты по поводу рассмотрения исследования рынка, верификации данных, процедуры корректировки и согласования показателей).
- 5.11.3. **После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.** Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения

или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

- 5.11.4. **Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения.** При *подходе на основе сравнения продаж* они имеют решающее значение.
- 5.11.5. **Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения.** Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом. **Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.**
- 5.12. **Подход на основе капитализации дохода (или доходный подход) может применяться как в случае заданий по установлению рыночной стоимости, так и при других типах оценки. Однако для его применения при определении рыночной стоимости необходимо получить и проанализировать подходящую рыночную информацию.** Эта задача существенно отличается от получения субъективной информации для конкретного собственника или отражения точки зрения конкретного аналитика или инвестора.
 - 5.12.1. **Подход на основе капитализации дохода** базируется на тех же принципах, которые применяются к другим подходам к оценке. В частности, он исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов). *Капитализация дохода* использует процессы, которые рассматривают приведенную стоимость предвидимых будущих выгод в форме доходов.
 - 5.12.2. Как и при других подходах, **подход на основе капитализации дохода можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные.** Когда такой информации нет, данный подход можно использовать для общего анализа, но не для цели прямого рыночного сравнения. **Подход на основе капитализации дохода особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы и характеристик в ситуациях, когда существуют рыночные свидетельства для поддержки различных элементов, включаемых в проводимый в анализ.** Тем не менее математическую точность процедур, используемых при данном подходе, не следует ошибочно принимать за указание на точность результатов.
 - 5.12.3. **Исследование рынка** имеет значение для *подхода, основанного на капитализации дохода*, в силу множества факторов. Помимо предоставления специфических данных, которые будут обрабатываться, исследование рынка также дает информацию качественного характера для определения сопоставимости и для облегчения взвешивания результатов анализа. Таким образом, этот подход не просто количественный или математический, он требует и качественных оценок.
 - 5.12.4. После того как завершено надлежащее исследование рынка и получены сопоставимые данные, **оценщики проводят анализ отчета о доходах и расходах, представленного по рассматриваемому имуществу.** Этот шаг включает изучение доходов и расходов по рассматриваемому имуществу за прошлые пе-

риоды, а также по конкурирующим объектам имущества, для которых имеются данные. Затем (на базе реконструированного отчета о прибылях и убытках) рассчитывается денежный поток, который отражает ожидания рынка, элиминирует влияние опыта конкретного собственника и обеспечивает формат, облегчающий дальнейший анализ. Целью этого шага является оценочный расчет дохода, который может принести имущество и который будет капитализироваться в показатель стоимости. **Эта расчетная величина может отражать доход и расходы только для одного года или для ряда лет.**

5.12.5. После определения денежного потока (на основании реконструированного отчета о прибылях и убытках) оценщик должен выбрать метод капитализации. **При прямой капитализации применяется общая ставка капитализации или ставка капитализации с учетом всех рисков, на которую делится доход одного года или стабилизированный чистый операционный доход для определения показателя стоимости.** Прямая капитализация применяется в основном на рынках, на которых имеются достаточные свидетельства, касающиеся информации. **Капитализация дохода принимает в расчет стоимость денег в зависимости от времени и применяется к ряду величин чистых операционных доходов за некоторое число лет.** Метод, называемый **анализом дисконтированного денежного потока (ДДП)**, представляет собой очень известный пример капитализации дохода (см. МР 9). Прямая капитализация или капитализация дохода (либо и то, и другое) могут применяться для расчета **рыночной стоимости**, если ставки капитализации или дохода надлежащим образом подкрепляются данными рынка. При корректном применении обе процедуры должны давать одну и ту же расчетную величину стоимости.

5.12.6. Реконструированные отчеты о прибылях и убытках показывают, что проектировка дохода основывается на допущении, что объектом имущества управляет достаточно эффективный управляющий или менеджер средней квалификации.

5.13. **Затратный подход**, известный также как метод подрядчика, признается в большинстве государств. При любом варианте применения **затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового объекта имущества равной полезности или затрат на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного без каких-либо неоправданных расходов из-за задержки.** К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается также предпринимательский доход/прибыль, т.е. прибыль или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) **Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости.** В зависимости от того, в каком объеме данные для расчетов взяты из рыночных данных, затратный подход может дать прямое указание на **рыночную стоимость**. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (см. также МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)»).

5.14. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны давать показатель **рыночной стоимости**, **однако окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и процессов и от особенностей согласования всех показателей стоимости, полученных**

при различных подходах, при получении окончательной расчетной величины стоимости. Как показано на фиг. 1-1 МР 1, за процессом согласования результатов подходов следует написание отчета об установленной стоимости.

- 5.15. Вопросы, относящиеся к отчету об оценке, рассматриваются в Кодексе поведения МСО и в МСО 3 «Составление отчета об оценке».
- 5.16. В том случае, когда имеется достаточно рыночных данных для подтверждения оценки, определяется *рыночная стоимость*. В других случаях, когда рыночных данных недостаточно или когда необходимо выполнить особые условия, результатом оценки окажется *нерыночная стоимость*.
- 5.17. Существование различных типов стоимости не должно вызывать путаницу у оценщиков или пользователей услуг по оценке. *Рыночная стоимость* — это тип стоимости, который наиболее часто устанавливается на рынке, и он отличается от других типов стоимости. Каждый из других типов стоимости имеет свое собственное обоснование и применение и должен исследоваться в надлежащем контексте. Составлением отчета с адекватным раскрытием данных и изложением замечаний, а также предоставлением гарантий того, что определенный в отчете об оценке тип стоимости соответствует предполагаемой цели оценки и предполагаемому использованию оценки, оценщик способствует укреплению доверия рынка к проводимым оценкам.
- 5.18. Термины *рынок, рынки* обозначают объекты имущества, покупателей, продавцов и некоторую степень конкуренции. Если имущество, выбранное для сравнения, не конкурирует или не может конкурировать на том же рынке, что и оцениваемое имущество, вероятно, выбранное для сравнения имущество относится к иному рынку.
- 5.19. Вся совокупность частных прав собственности, связанных с конкретным имуществом, носит название *интереса во фригольде, интереса в безусловном праве собственности* или обозначается другими подходящими терминами — в зависимости от государства.
- 5.20. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу. Сюда входят правовые, физические, связанные с местоположением и использованием характеристики, которые совместимы с рассматриваемым имуществом и отражают условия на рынке, на котором конкурирует рассматриваемое имущество. При всех трех подходах к оценке следует отмечать и анализировать различия, чтобы получить корректировки.
- 5.20.1. При подходе, основанном на сравнении продаж, данные по сравниваемым продажам корректируют, чтобы отразить различия между каждым сравниваемым объектом имущества и рассматриваемым имуществом. Элементы сравнения включают передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, осуществляемые непосредственно после покупки, условия рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования и компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.
- 5.20.2. При подходе, основанном на капитализации дохода, круг сопоставимых данных включает данные об арендной плате, доходе, расходах, ставке капитализации и ставке доходности. Категории сопоставимых данных о доходах и расходах, используемые в прогнозах будущих доходов и расходов, и в получении ставок капитализации и доходности, должны быть идентичными.
- 5.20.3. При затратном подходе сопоставимые данные относятся к затратам на строительство или развитие, а корректировки проводят для того, чтобы учесть различия в количестве, качестве и полезности. Кроме того, выполняют анализ сопоставимых данных по земельным участкам, а также сопоставимые расчеты амортизации.

- 5.21. **Единицы сравнения** следует выбрать для проведения надлежащего анализа подходящие. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра или квадратного фута площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использовать цену кубического метра или кубического фута. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. **Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.**
- 5.22. **Элементы сравнения** определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны. **При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.**
- 5.22.1. Передаваемые права на недвижимость.** Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.
- 5.22.2. Условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции).
- 5.22.3. Условия продажи.** Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.
- 5.22.4. Расходы, производимые непосредственно после покупки,** — это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.
- 5.22.5. Условия рынка.** Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах о подоходном налоге, ограничения или моратории на строительство, колебания спроса и предложения либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.
- 5.22.6. Местоположение.** Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

- 5.22.7. Физические характеристики.** Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как размеры, качество строительства и физическое состояние рассматриваемого имущества и сопоставимых объектов имущества. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость.
- 5.22.8. Экономические характеристики.** Такие качества, как доход, операционные расходы, условия аренды, менеджмент и состав съемщиков, используются для анализа объектов имущества, приносящих доход.
- 5.22.9. Использование.** На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в *наиболее эффективном использовании* сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием.
- 5.22.10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.** Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес в собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, приспособления и оборудование в гостинице или ресторане.
- 5.23. При применении подхода, основанного на *сравнении продаж*, оценщик должен следовать следующей систематической процедуре. Оценщик должен:**
- 5.23.1. исследовать рынок,** чтобы найти надлежащую рыночную информацию по аналогичным объектам имущества, которые конкурируют с рассматриваемым за долю на рынке; эта информация будет различна для различных типов имущества, однако она обычно включает тип имущества, дату продажи, размеры, местоположение, зонирование и другую имеющую отношение к делу информацию;
- 5.23.2. установить истинность информации,** подтвердив, что она точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими *рыночной стоимости*; там, где имеют место отличия, оценщик может сделать вывод, что данные могут быть пригодны только для общего рассмотрения;
- 5.23.3. выбрать адекватные единицы сравнения** (например, цена квадратного метра или квадратного фута, цена комнаты, мультипликатор дохода или ценность за годы или др.) и провести сравнительный анализ для каждой единицы;
- 5.23.4. сравнить продаваемые объекты имущества с рассматриваемым имуществом,** используя элементы сравнения и корректируя продажную цену каждого сопоставимого объекта имущества, когда имеются данные для подтверждения таких корректировок. В качестве альтернативы оценщик может использовать данные по продажам, чтобы сгруппировать или определить вероятный интервал стоимостей для оцениваемого имущества. Если оказывается, что найденные данные недостаточно сопоставимы, данный проданный объект имущества следует исключить из круга сопоставимых;
- 5.23.5. согласовать результаты, приведя их к показателю стоимости.** Там, где условия рынка являются неопределенными или в массиве данных по продажам обнаруживается изменяющаяся степень сопоставимости, может оказаться целесообразным определить диапазон показателей стоимости.
- 5.24. Наиболее эффективное использование лежит в основе определения *рыночной стоимости*.** Понимание поведения и динамики рынка недвижимости существенно для определения *наиболее эффективного использования* имущества. Поскольку рыночные силы создают *рыночную стоимость*, взаимодействие между рыночными силами и *наиболее эффективным использованием* имеет фундаментальное значение.

Наиболее эффективное использование — это наиболее прибыльный из всех потенциальных вариантов использования, которые можно выбрать для данного имущества, и потому оно проявляется под воздействием рынка.

5.24.1. Возможно, что *наиболее эффективное использование* (НЭИ) земельного участка как свободного и НЭИ участка с улучшениями различаются. Во многих государствах может быть незаконным снос зданий, даже если возможно более продуктивное использование. Там, где снос и расчистка площадки разрешены законом и возможны, связанные с этим затраты могут сделать новое строительство экономически неосуществимым. Таким образом, не исключено, что может существовать разница между НЭИ земельного участка как свободного и имущества с улучшениями. Оценщик должен проанализировать и отразить в отчете эти соображения и четко указать, какое НЭИ было выбрано. Оценщик должен также дать обоснование выбора НЭИ.

5.24.2. Во многих государствах необходимо провести расчет стоимости земельного участка, основанной на НЭИ в предположении отсутствия улучшений на земельном участке. Это определение НЭИ, конечно, необходимо, если земельный участок является свободным, однако оно дает и экономическую основу для суждения о продуктивности улучшений при их наличии. Эта практика также включает анализ рыночной информации для определения степени накопленной амортизации, которая может иметься в улучшениях. В других государствах или в ситуациях, когда имеется мало или вообще не имеется информации по продажам свободных земельных участков, возможно, что стоимость земли можно не рассчитывать. Действия в подобных ситуациях предписываются местными стандартами в каждом государстве, однако в любом случае эти ограничения должны быть полностью и ясно понимаемыми.

5.25. Основные методы оценки земельного участка

5.25.1. **Способ сравнения продаж** для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам. Хотя наибольшее значение имеют продажи, анализ списков и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые конкурируют с рассматриваемым, может способствовать лучшему пониманию рынка.

5.25.2. **Способ развития подразделений** также может применяться к оценке земли. Этот процесс связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием *рыночной стоимости*. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения.

В том случае, когда невозможно непосредственно применить метод сравнения продаж земельных участков, рекомендуется применять следующие методы:

5.25.3. **Разнесение (аллокация)** — это способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

5.25.4. **Извлечение (экстракция)** — это другой способ косвенного сравнения (иногда называемый *абстракцией*). Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из пол-

ной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

5.25.5. При применении *способа остаточной стоимости* для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования имущества с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

5.25.6. *Землю можно оценивать и посредством капитализации арендной платы за свободный участок.* Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель *рыночной стоимости*. Однако следует проявлять осторожность, чтобы не быть введенным в заблуждение особыми условиями аренды свободной земли, которые необязательно могут быть репрезентативными для конкретного рынка. Вдобавок, поскольку проект условия аренды участка могли быть приняты за много лет до момента оценки, используемые арендные ставки могут оказаться устаревшими информацией, что вызовет трудности с получением текущей ставки капитализации дохода.

5.26. **Рынок недвижимости** можно определить как взаимодействие физических или юридических лиц, которые обменивают права на недвижимость на другие активы, как правило, *деньги*. **Конкретные рынки недвижимости** определяются типом имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, отношением и мотивацией типичных инвесторов и другими признаками, признаваемыми теми физическими или юридическими лицами, которые участвуют в обмене недвижимого имущества. В свою очередь, **рынки недвижимости** подвержены влиянию широкого круга факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

5.26.1. По сравнению с рынками товаров или ценных бумаг **рынки недвижимости все еще считаются неэффективными**. Эту черту можно приписать ряду факторов, включающих относительно неэластичное предложение и фиксированное местоположение недвижимости. Следовательно, изменения рыночного спроса не влекут за собой быстрой реакции в форме приспособления предложения недвижимости.

5.26.2. **Инвестиции в недвижимость**, которые относительно неликвидны, связаны с крупными суммами денег и для них нелегко получить подходящее финансирование. Оценщикам следует отдавать себе отчет в этих неэффективностях, их восприятие конкретных характеристик рынка недвижимости и/или его субрынка должно обеспечивать надежный и объективный анализ для клиентов, которым они оказывают услуги.

5.27. **Затратный подход** может оказаться наиболее подходящим в тех случаях, когда объекты имущества являются новыми или сравнительно недавно построенными при условии, что определение таких факторов, как стоимость земельного элемента и амортизация, основывается на рыночных данных. На рынках, находящихся в состоянии депрессии, в показателе стоимости, получаемом из затратного подхода, должен учитываться фактор экономического или внешнего устаревания.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

Руководство 4 (ЕСО 2003). Оценки стоимости активов для развития

Руководство 4 охватывает следующие вопросы: волатильность интенсивно управляемых инвестиций и участков развития; особые технические и сужденческие навыки; специальные допущения; используемая методология; специальная стоимость; оценка портфеля.

01. Оценка стоимости имущественных активов для развития и имущества компаний по операциям с недвижимостью в принципе не отличается от [оценок] других корпоративных организаций. Тем не менее, цель оценки будет определять оказываемую оценочную услугу. В частности, поскольку активы компаний по операциям с недвижимостью обычно классифицируются как инвестиции или текущие товарные запасы для продажи, оценки для цели финансовых отчетов будут осуществляться на базе Рыночной стоимости в соответствии с принципом наиболее эффективного использования. Несмотря на это, могут быть основания для специальных допущений, касающихся разрешений относительно землеустройства или будущих договоров, которые, если они будут приняты, следует ясно сформулировать. О них будут упомянуто позднее в настоящем Руководстве. Оценки для целей внутреннего управления или с намерением приобретения портфеля или отдельного здания либо участка, могут быть аналогичны расчетам стоимости для бизнеса (стоимости в использовании).

Волатильность (изменчивость) интенсивно управляемых инвестиций и участков развития

02. Оценщику необходимо быть внимательным к изменчивости интенсивно управляемых инвестиций участков развития, а также к последствиям соглашений о совместном предприятии и о партнерстве (см. Руководство 11). Таким образом, хотя имеет место сопоставимость в подходе к оценкам для инвестиционных целей, как это изложено в Стандарте 8, обычно, не все (а иногда и ни один) портфели будут иметь инвестиционную категорию, и допущения, которые делает оценщик, будут иметь существенное влияние на отчетные величины стоимостей. В результате необходимо всегда ясно ввести заранее критерии, который следует принять, а также установить тесную связь с директорами компании-клиента.

Особые технические и сужденческие навыки

03. Оценщику потребуются специальные технические и основанные на экспертных оценках навыки из разных областей деятельности, для того, чтобы быть способным иметь дело с оценками участков развития, и такие оценки должны проводиться, только если оценщик обладает необходимой компетенцией. Оценщику нецелесообразно полагаться на мнение своего клиента при проведении рыночных оценок, хотя оно может иметь отношение к делу при проведении оценки на базе расчетов стоимости в использовании.

Специальные допущения

04. В отношении применимости специальных допущений возможны исключительные обстоятельства, которые могут включать, например, заявление или защиту предложения о покупке, которое связано с предполагаемым слиянием или приобретением. Эти обстоятельства могут делать оправданным – если оценщик должен дать адекватное заключение о потенциальной стоимости портфеля или отдельного объекта имущества – проведение оценки, основанной на допущениях, которые при других обстоятельствах были бы неподходящими. Таким образом, могут быть сделаны допущения, которые при текущих рыночных обстоятельствах оценщик не мог бы разумно ожидать, выполняя свои фидуциарные обязанности, кроме как для случаев предложения цены потенциальным покупателем, имеющим особый интерес (см. **Стандарт 4 п. 45**).

05. Специальные допущения не означают бездумного игнорирования коммерческой реальности и должны иметь отношение и силу в конкретных обстоятельствах. Возможны обстоятельства, когда оценщик будет должен отказаться от выполнения задания, чтобы не принимать риск введения пользователя оценки в заблуждение. Во всех случаях оценка не должна представляться без одновременного отчета на базе Рыночной стоимости. Не бывает обстоятельств, в которых Специальная стоимость допускалась бы для включения в балансовую позицию, хотя может быть уместным примечание к счетам в случаях, когда имеется существенная разница между Рыночной стоимостью и Специальной стоимостью.

06. Специальные допущения чаще всего являются проблемой в случае земли для развития. Например, согласие на землеустройство следует допустить только в той мере, в какой это допустил бы рынок. Рынок и, таким образом, оценщик, могут также при принятии допущения о разрешении на землеустройство принимать во внимание:

- (i) риск неполучения разрешения в предполагаемой форме или степени;
- (ii) временная задержка, присущая обработке требуемых заявлений о землеустройстве.

В случае наличия имеющего силу предварительного разрешения на землеустройство может быть разумным допустить, что потенциальные покупатели будут прогнозировать конкретный процент застройки и что оценку можно провести соответственно без существенной скидки на учет риска. Если скидка не сделана, но принято твердое допущение без такого позитивного контекста, расчетная величина должна квалифицироваться как подлежащая специальным допущениям.

07. Особое внимание должно быть проявлено при определении и формулировании таких допущений, как требуемый период для получения незанятого владения участком, или что можно приобрести особый участок земли для завершения площадки развития. Если такие допущения не выдерживают рыночный тест, то они не имеют силы для цели оценок для финансовой отчетности и должны соответственно классифицироваться как специальные допущения.

Используемая методология

08. Методы, используемые в оценке площадок развития – это прямое сравнение, остаточная оценка или оценка Дисконтированного Денежного Потока. Основные способы кратко описаны в Приложении 1. Процедуры, которые связаны с прямым сравнением, являются полезными показателями и контролем против принятия нереалистичных допущений. Тем не менее, этот подход с наибольшей вероятностью полезен в простых случаях, где существует активный рынок для сопоставимых участков. Остаточные оценки включают оценку конечной стоимости за вычетом всех затрат на завершение (и сдачу в наем) конечного инвестиционного продукта. Как остаточные оценки, так и более точные расчеты по ДДП опираются на ряд переменных, к которым [получаемый] результат будет весьма чувствителен. Поэтому следует уделить наибольшее внимание при составлении отчетов об оценках, которые основываются на эти процедурах. В случае [оценок] для финансовой отчетности следует ясно сформулировать методологию оценки и допущения.

09. Следует обратить внимание на любую ситуацию, где, как считается, специальный покупатель предложил бы существенно большую цену в сравнении с Рыночной стоимостью. В исключительных случаях оценку можно подготовить на этой базе при условии одновременного представления отчета о Рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

Оценка портфеля

10. В зависимости от рыночных обстоятельств в рассматриваемое время, оценка портфеля как целого или по частям может дать большую или меньшую величину, чем совокупная

стоимость входящих в него объектов имущества, если бы они оценивались по отдельности. Оценщику надлежит прокомментировать любую скидку или премию, применимые на рынке, хотя оценка на базе Рыночной стоимости предполагает, что объекты имущества оцениваются индивидуально. *Оценка портфеля не должна подготавливаться, если стоимости отдельных компонент не будут также представлены на основе Рыночной стоимости.* Следует обратить внимание на договоры о совместном развитии и совместных предприятиях. Такие договоры, которые более полно описаны в Руководстве 11, как правило, не подразумевают владение правовыми интересами в земельных участках, хотя опцион или лицензия на приобретение правового интереса может быть заключена [в них]. Там, где правовой интерес не подразумевается, стоимость такого договора не будет включаться в баланс в статью основных средств (активов). Тем не менее, для целей управления может потребоваться оценка того, что может стать значительной условной денежной выгодой за период договора.

Руководство 9 (ЕСО 2003). Оценка для определения Индексов недвижимости

В Руководстве 9 (ЕСО 2003) рассматриваются следующие вопросы: потребность в определении индексов, требования для определения эффективных индексов, Развитие и совместимость индексов.

Необходимость в индексах

01. Недвижимость как объект инвестиций является частью рынка капитала и является важным компонентом инвестиционных портфелей больших страховых компаний и пенсионных фондов. Различные специализированные коллективные инвестиционные институты, также как частные инвестиционные фонды Европейского Союза, размещают свои капиталы в недвижимости.

02. На фондовом рынке, индексы отражают меру эффективности капиталовложений, и некоторые фонды специализируются на определении суммарной эффективности капиталовложений. Изменение рыночной стоимости недвижимости еще более сложно анализировать на основе единичных данных о продажах потому, что объекты недвижимости не являются однородными по своей сути, а данные сложно получить в формате, который легко обрабатывать и анализировать.

03. Данный аспект рынка недвижимости наряду с ее низкой ликвидностью, признается всеми специалистами, работающими на рынке, и может удерживать потенциальных инвесторов. Индексы и аналогичные процедуры анализа рынка, разрабатывались и продолжают разрабатываться как самостоятельно различными инвестиционными фондами, так и различными специализированными агентствами для того, чтобы решить проблему неопределенности.

04. Отсутствие для недвижимости «экранного рынка» означает, что индексы должны быть сформированы на основании моделирования или типичных инвестиционных портфелей, которые определяются на основании комбинированного анализа величины аренды и рыночной стоимости инвестиционной недвижимости, которые оцениваются на основании критериев оценки. Понятие «экранный рынок», применяемое для акций или товаров, означает, что они в настоящее время продаются непосредственно через экран компьютера, т.е. цена товара определяется, и сделки заключаются на высоко ликвидном рынке для однородных групп активов в отличие от процедур рынка недвижимости.

Требования для эффективных индексов

05. Очевидно, что любая процедура определения индексов должна быть независима, непротиворечива, точна, и поддаваться внешней проверке, тогда она обеспечивает уверенность субъектов рынка, необходимую для:

- Использования инвестиционными фондами индексов как инструмента для управления инвестиционным портфелем и как инструмента отслеживания поведения;
- Разработки инструментов управления инвестициями в недвижимость, аналогичных используемым на рынке ценных бумаг, таких как современная теория портфеля активов и теория ценообразования капитальных активов;
- Вознаграждения менеджеров фонда за их относительные навыки управления капиталовложениями; и что особенно важно
- Разработки рынков финансовых деривативов рынка недвижимости, чтобы облегчить хеджирование и отслеживание форвардных позиций, а также обеспечения ликвидности рынка.

Разработка и совместимость индексов

06. Поскольку индексы разрабатываются в международном масштабе, будет уделяться все большее внимание их сопоставимости, не только в плане использования процедур их составления, которые находятся за пределом рассмотрения данных стандартов, но также следования процедурам оценки, которым посвящены Европейские стандарты оценки.

07. Формирование индексов недвижимости будет моделироваться на основе анализа конфиденциальной информации, что является коммерчески чувствительным. Процедуры соблюдения конфиденциальности, включающие в себя внешнюю проверку внутренних правил и ограничений предприятий, должны быть исполнены так, чтобы гарантировать соблюдение конфиденциальности и чтобы любая ссылка на сделки или на оценщика (но не в публичной сфере, к которой имеют доступ третьи стороны), была бы представлена без реквизитов и в анонимной форме.

08. Рекомендациями ЕГАО являются:

- (i) Процедуры, изложенные в Стандарте 8 для инвестиционной недвижимости, должны быть приняты для целей определения и управления унифицированными индексами в Европе;
- (ii) Использование и интерпретация полученных данных должна быть проверена оценщиком для обеспечения точности результатов.

Руководство 12 (ЕСО 2003). Распределение стоимости между Землей и Зданиями

В Руководстве 12 (ЕСО 2003) рассматриваются следующие вопросы: Амортизация; участок земли; срок жизни зданий или комплекса зданий; Переход от валовых затрат замещения к чистым затратам замещения.

Амортизация (износ)

01. Распределение стоимости может потребоваться для того, чтобы правильно учесть амортизацию в бухгалтерском учете, а также с целью подготовки финансовых отчетов. Это - техническая задача, которую необходимо отличать от оценки. Как Директивы Совета ЕС, так и Международные и Национальные стандарты финансового учета неизменно требуют постатейного распределения стоимости земли и зданий для целей определения амортизации, хотя фактическая практика начисления амортизации согласно требованиям национального законодательства может отличаться. Активы могут быть отражены в фи-

нансовой отчетности согласно концепции исторических затрат как затраты на их приобретение, или как затраты на производство плюс затраты на приобретение, плюс затраты на последующие усовершенствования и модификации, или на основе проведения профессиональной рыночной оценки.

02. Амортизация определяется как мера потери стоимости основного актива из-за изнашивания, потребления или иной причины, независимо от того является ли она результатом использования, обусловлена течением времени, или устареванием из-за технологических или рыночных изменений. Амортизация зданий и, в ограниченной степени, земли, обычно распределяется так, чтобы она составляла справедливую пропорцию в каждый период финансовой отчетности на протяжении ожидаемого срока экономической жизни актива. Для этого требуется определить срок полезной экономической жизни зданий для бизнеса, а также значение величины их рыночной стоимости или затрат, которая определяется как амортизируемая сумма.

03. Как правило, амортизация не будет применима к объектам инвестиций или к свободной земле, она применяется только в том случае, когда они отнесены к категории «изнашиваемых активов» или, когда система планирования, или другие ограничения ограничивают их срок полезной экономической жизни.

«Земельный» элемент

04. Процедура соотнесения, поэтому, включает определение амортизируемой суммы, остаточной суммы приходящейся на землю, и срока полезной экономической жизни. Ответственность за эту процедуру обычно падает на директоров, или иных руководителей организаций, и обычно они привлекают для консультирования оценщиков или других специалистов. Аналогичная процедура, изложенная в **ЕР-12**, п.п. **08-14**, применяется для определения величины амортизации при проведении оценки с использованием метода амортизированных затрат замещения (АЗЗ).

05. Амортизируемая сумма определяется с использованием следующих подходов, которые должны последовательно применяться в каждом отчетном периоде:

- путем вычитания из затрат или рыночной стоимости актива рыночной стоимости земли при ее существующем использовании на определенную дату. Во многих случаях будет вполне достаточно доказательной информации о стоимости земли, на которой может быть сделано соотнесение. В случаях, когда данный подход не применим, должен использоваться второй подход;
- определение стоимости земли на основании применения метода остатка для земли для застраиваемого участка.

06. В том случае, когда при определении амортизируемой суммы в качестве стоимости земли при существующем использовании применяется предыдущая оценка земли, то стоимость земли определяется в соответствии с определением реализуемой стоимости при существующем использовании. Стоимость при альтернативном использовании, если она существует, уместно употреблять только в том случае, если она сообщена одновременно со стоимостью при существующем использовании из-за временных ограничений при строительстве. В качестве исключения в анализе больших промышленных проектов необходимо учитывать затраты на снос, которые могут быть существенными даже после учета выручки от утилизации. Также необходимо учитывать затраты на очистку и дезактивацию участка необходимые для реализации инвестиционного проекта.

07. Участок земли рассматривается как свободный и подготовленный для осуществления проекта, при этом из рассмотрения исключаются такие улучшения как дороги, ограды,

мощные участки и технологические строительные участки. Все эти элементы рассматриваются как элементы зданий и подлежат начислению амортизации.

Срок службы здания или группы зданий

08. В том случае, когда определение величины амортизируемой суммы основано на чистой текущей стоимости замещения применяется процедура расчетов аналогичная процедуре, применяемой при расчете методом амортизированных затрат замещения (АЗЗ). В том случае, когда оценка производится на основе метода АЗЗ, не возникает проблем с распределением.

09. Оценщик, однако, должен принимать во внимание следующие факторы, а также любые другие факторы, связанные с определением будущего срока экономической жизни зданий:

- (i) Экономическое устаревание - возраст, состояние (степень физического изнашивания), или вырождения, обусловленное течением времени и прошлого использования, и вероятную величину будущей стоимости при текущем использовании, а также затраты по обслуживанию в сравнении с современным зданием – функциональным аналогом;
- (ii) Функциональное устаревание - пригодность для текущего использования и перспективы его дальнейшего использования, или использования для других целей данным бизнесом. Например, здание, созданное или адаптированное для специализированного использования, включая специфические промышленные технологии, может иметь определенный срок полезного использования, который может быть большим, чем срок полезного использования определенный для фактически выполняемой операции;
- (iii) Стратегическое устаревание - стратегическое решение бизнеса может привести в любое время к устареванию определенной производственной операции и, соответственно, к устареванию здания в котором размещалась данное производство. Данное решение может затрагивать часть зданий или весь комплекс зданий, даже в том случае, если здания сами по себе могли бы иметь стоимость при другом или других использованиях, если бы такое стратегическое решение не было бы принято;
- (iv) Устаревание окружающей среды – существующее использование и применяемая технология, должны быть рассмотрены в контексте действующих и ожидаемых нормативов национального и международного уровня по контролю за загрязнением окружающей среды и удалению отходов (законодательные акты, директивы и т.д.)
- (v) взаиморасположение различных зданий и элементов ландшафта – большинство объектов было построено достаточно давно, и как следствие многие здания расположены не в лучшем месте, относительно друг друга, для наиболее эффективного функционирования объекта в целом.

10. Часто бывает трудно, или даже невозможно, определить точно срок жизни здания или комплекса зданий и поэтому оценщику придется определять срок жизни по группам. Обычно бывает доступна информация для определения граничных значений срока жизни, например, для идентификации зданий, которые прослужат менее 20 лет или зданий со сроком жизни более 50 лет.

11. Объединение зданий в группы при определении срока жизни, вероятно, будет проще для оценщика и в тоже время удовлетворительно для целей компании и ее аудиторов. В том случае, когда помещения занимаемые компанией, состоят из нескольких отдельных зданий, например, большого фабричного здания, рекомендуется, чтобы здания были объе-

динены в группы, и каждой группе присвоен определенный срок жизни. Данный подход обоснован тем, что срок жизни отдельного здания может быть продлен в разумных пределах благодаря более высокому стандарту обслуживания или усовершенствованиям. В то же самое время, обычно экономически нецелесообразно выполнять перестройку части зданий.

12. Исключением к вышеупомянутому правилу установления единого срока жизни является случай, когда различные несвязанные между собой промышленные операции и процессы требуют независимого функционального размещения.

13. В том случае, когда даются консультации относительно остающегося срока полезной экономической жизни при определении стоимости прав аренды, оценщик также должен учесть продолжительность арендного договора, а также любые параметры, влияющие на его продление, или дату его пересмотра. В зависимости от соотношения срока экономической жизни и срока договора аренды стоимость прав аренды будет полной (срок экономической жизни больше срока аренды) или частичной.

Переход от валовых затрат замещения к чистым затратам замещения

14. Процедура, вычисления разницы между валовыми затратами замещения и чистыми затратами замещения на основе метода прямой линии приведена ниже:

- (i) деление возраста здания на возраст здания плюс установленный срок будущей полезной экономической жизни, при этом необходимо учитывать факторы, относящиеся к предприятию отмеченные в **ЕР-12**, п. **09**; или
- (ii) Вычитание из срока полезной экономической жизни здания, как нового, определенного срока оставшейся полезной экономической жизни и делением результата на срок полезной экономической жизни здания, как нового.

Не существует единого подхода и математической модели, которая бы учитывала более высокую амортизацию на ранних этапах жизни актива. Такой метод начисления амортизации называется метод убывающего баланса и часто используется бухгалтерами.

Применение конкретного подхода должно производиться в результате обсуждения с директорами компании и с аудиторами.

ССО РОО 3-02-2005. Методическое руководство по оценке 2 (МР 2). Оценка стоимости интересов (прав) аренды

Международное руководство по оценке 2 (МР 2) Оценка стоимости интересов [прав]²¹ аренды (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. В «Общих понятиях и принципах оценки» МСО проводится различие между *недвижимостью*, физической осязаемой «вещью» (см. «Понятия и принципы», раздел 3.0) и *недвижимым имуществом*, которое касается прав, интересов и выгод, связанных с собственностью на недвижимость. *Интересы аренды* являются формой недвижимого имущества, возникающей из контрактных взаимоотношений (условия которых выражаются *договором аренды*) между *арендодателем*, т.е. тем, который является собственником имущества, сдаваемого в аренду другому, и *арендатором*, или съемщиком, который обычно получает непостоянное право пользования арендованным имуществом в обмен на арендные платежи либо иную ценную экономическую компенсацию.
- 1.2. Для того чтобы избежать недоразумений и искажений, оценщикам и пользователям услуг по оценке следует признать важное различие между физическими и юридическими вопросами, связанными с рассмотрением стоимости интересов аренды.
- 1.3. Эта категория собственности в отношении неограниченного права собственности или интереса фригольда является характерной для всех оцениваемых основных активов. Объект недвижимости может включать в себя один или более имущественных интересов, каждый из которых будет иметь *рыночную стоимость* при условии, что его можно свободно обменивать.
- 1.4. Ни при каких обстоятельствах не считается правильным оценивать различные имущественные интересы в одном и том же объекте *недвижимости* по отдельности и затем суммировать их для получения показателя общей стоимости *недвижимости*. Договоры аренды устанавливают уникальные вещно-правовые интересы, которые отличаются от абсолютного права собственности или фригольда.
- 1.5. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) (как IFRS, так и IAS) содержат особые требования по отношению к учету имущества, удерживаемого на правах аренды или подлежащего аренде.
- 1.7. Связи между различными правовыми интересами в одном и том же имуществе могут быть сложными и могут сделаться еще более запутанными за счет разной терминологии, используемой для описания различных интересов. Настоящее международное руководство стремится выявить эти проблемы и внести в них ясность.

2.0. Сфера применения

- 2.1. В настоящем международном руководстве изложены определения, принципы и важные соображения, касающиеся оценки и отчетности относительно интересов аренды.
- 2.2. Настоящее руководство должно применяться при наличии подробных ссылок на ОППО, МСО 1, 2 и МПО 1, 2.
- 2.3. Настоящее руководство применяется в государствах, где арендатор обладает интересом в земле и/или зданиях, который рассматриваются как отдельный вещно-правовой интерес. Интерес аренды подчинен более высокому интересу, который сам по себе может быть либо другим интересом аренды на более длительный срок, либо конечным абсолютным правом собственности или интересом фригольда.

²¹ В соответствии с ОППО следует различать по существу: «интересы» (Interests) и права (Rights).

3.0. Определения

3.1. Термины, являющиеся базовыми для определения и оценки стоимости правовых интересов:

- 3.1.1. *Интерес фригольда. Безусловное право собственности*, представляющее собой бессрочное право собственности на землю.
- 3.1.2. *Аренда*: договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.
- 3.1.3. *Интерес арендодателя*: интерес, которым обладает арендодатель при любом из обстоятельств, изложенных в п. 3.1.5, 3.1.6 или 3.1.7 ниже.
- 3.1.4. *Интерес аренды*: также известен под названием *интереса арендатора, интереса съемщика* или *вещного права арендатора*. Интерес собственности, создаваемый условиями договора аренды, а не лежащими в основе правами собственности на недвижимость. Интерес аренды зависит от условий конкретного договора аренды, прекращает существовать после конкретно указанного времени и может подразделяться или переходить в субаренду другим сторонам.
- 3.1.5. *Фригольд, ограниченный интересом(ами) аренды*, имеет то же значение, что и *интерес арендованного безусловного права собственности*, представляющий собой интерес собственности арендодателя, имеющего в собственности недвижимость, при условии сдачи ее в аренду другим лицам.
- 3.1.6. *Головная аренда или главная аренда*. Аренда, в которой арендатором является одна организация, намеревающаяся *выступить* в качестве арендодателя при последующих сдачах в аренду субарендаторам, которые будут съемщиками арендуемых помещений.
- 3.1.7. *Интерес головного лизгольда* имеет то же значение, что и *интерес промежуточного арендодателя* — держателя головной или главной аренды.
- 3.1.8. *Аренда земли*. Обычно долгосрочная аренда земельного участка, при которой арендатору предоставляется право осуществлять улучшения на этом участке или застройку на нем и пользоваться указанными выгодами на протяжении срока аренды.
- 3.1.9. Типы аренды
 - 3.1.9.1. *Рыночная арендная плата*: расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.
 - 3.1.9.2. *Договорная арендная плата* или *фактическая арендная плата*: арендная плата, определенная в конкретном соглашении об аренде; хотя данная контрактная арендная плата может быть равной рыночной арендной плате, на практике они могут существенно различаться, особенно для более «старых» договоров аренды с фиксированными условиями относительно размера платы.
 - 3.1.9.3. *Арендная плата от оборота* или *арендная плата с участием*: любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некоторую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора.

Примером арендной платы участия является арендная плата на основе процента.

3.1.10. *Стоимость слияния* или *стоимость объединенных интересов*. Дополнительная стоимость (если таковая имеется), создаваемая за счет объединения двух или большего числа интересов в имуществе, сверх суммы стоимостей этих интересов, рассматриваемых по отдельности.

3.1.11. *Продажа и возвратная аренда*: одновременная продажа недвижимости и сдача ее в аренду продавцу. Покупатель становится арендодателем или домовладельцем, а продавец — арендатором или съемщиком. Так как возможны уникальные обстоятельства или отношения между сторонами, сделки по продаже и возвратной аренде могут как основываться, так и не быть основанными на рыночных условиях.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Согласно МСФО, арендуемое имущество учитывается по правилам, отличным от правил учета основных средств, находящихся в безусловной собственности. Требования к оценке арендуемого имущества собраны в МПО 1 и приложении А к нему.

5.0. Руководство

5.1. **Интересы аренды оцениваются на тех же самых принципах, что и фригольды, однако с признанием различий, создаваемых договором аренды, обременяющим интерес фригольда, которые могут привести к неликвидности или ограниченности этого интереса.**

5.2. **В частности, интересы аренды часто подчиняются дополнительным ограничительным условиям и ограничениям, относящимся к их отчуждению.**

5.3. **Фригольды, обремененные интересами аренды, для целей бухгалтерского учета считаются объектами инвестиционного имущества и в качестве таковых оцениваются на базе *рыночной стоимости*. Интересы головной аренды также обычно оцениваются на базе рыночной стоимости.**

5.4. **В некоторых государствах арендатор может иметь установленное законом право приобрести интерес арендодателя, обычно фригольд, либо абсолютное или условное право на возобновление аренды на длительный срок. Оценщик в отчете об оценке или сертификате оценки должен привлечь внимание к существованию устанавливаемых законом прав и указать, принимались ли они во внимание.**

5.5. **Принципиальное значение для оценки имеет различие между физическим объектом и юридическим интересом в нем. Например, договор аренды может указывать на то, что арендатор не имеет права продажи или отчуждения своего интереса аренды, что приводит к тому, что на протяжении срока аренды этот интерес оказывается нереализуемым. Таким образом, стоимость этого интереса для арендатора будет складываться исключительно из его прав на использование и занятие. Хотя стоимость интереса аренды и может быть выражена в денежных единицах, такая стоимость не будет являться *рыночной стоимостью*, поскольку сам интерес на рынке не может быть продан. Однако интерес арендодателя (фригольд, обремененный арендой) обладает *рыночной стоимостью*, основанной на стоимости арендного дохода, поступающего на протяжении срока аренды, и любой остаточной стоимости на момент окончания срока аренды.**

5.6. **Каждый правовой интерес в имуществе должен оцениваться как отдельный объект и не рассматриваться в слиянии с другим интересом. На любой расчет *стоимости слияния* или *стоимости объединенных интересов* следует ссылаться лишь как на дополнительную рекомендацию, и его можно представлять только в качестве оценки, основанной на специфических допущениях, и там, где отчет об оценке содержит надлежащие оговорки.**

5.7. Обременительные дополнительные ограничения договора аренды могут отрицательно сказаться на рыночной стоимости интереса аренды. Оценщик в отчете должен привлечь внимание к существованию таких обстоятельств. Наиболее часто возникновение этих неблагоприятных эффектов связано с ограничениями передаваемых прав или права сдачи в субаренду.

5.8. Отношения аренды между аффилированными компаниями

5.8.1. Там, где имущество подчиняется соглашению о сдаче в аренду или в наем между двумя компаниями в составе одной и той же группы, будет приемлемым принять к оценке такое соглашение при условии, что в отчете об оценке сообщается о взаимоотношениях сторон и что это соглашение заключено без принуждения в соответствии с обычной коммерческой практикой. Когда подобная оценка проводится для целей финансовой отчетности, является приемлемым условие, что в отчете будет отражена оценка арендных соглашений между аффилированными лицами при условии, что оценка охватывает лишь интересы одной из сторон. Однако если проводится оценка арендных прав всей группы в рамках включения результатов в ее консолидированную отчетность, наличие аренды между аффилированными членами учитывать не следует (МСФО 40, п. B21).

5.9. Изменения в арендованном имуществе

5.9.1. При оценке любого имущественного интереса, взятого в аренду, является важным, чтобы оценщики установили, вносил ли арендатор в имущество какие-либо изменения или модификации. Если таковые были им осуществлены, то необходимо ответить на следующие вопросы:

- а) соблюдал ли арендатор какие-либо условия или ограничения договора аренды, касающиеся проведения изменений?**
- б) какое влияние оказывают законодательные требования государства на права сторон в отношении проведенных изменений?**
- в) являются ли изменения обязательными или добровольными? (см. ниже)**
- г) накладывается ли на арендодателя какое-либо обязательство компенсировать арендатору его затраты или стоимость проведенных работ, а на арендатора — устранить осуществленные изменения в конце срока аренды?**

5.9.2. Изменения в арендованном имуществе подразделяются на две основные категории:

- а) Обязательные изменения.** Необходимость в проведении таких изменений возникает, когда имущество сдается в аренду в базовом состоянии или его строительство было завершено без проведения внутренней отделки, что делает его непригодным для занятия без проведения арендатором дальнейших работ по его строительству или обустройству. Арендное соглашение может наложить на арендатора условие, чтобы такая работа была проведена арендатором в конкретные сроки.
- б) Добровольные изменения.** Обычно они характерны для тех случаев, когда имущество сдается в аренду в завершеном состоянии и готово для занятия, но арендатор решает провести дополнительные работы для того, чтобы улучшить или максимально приспособить имущество к своим индивидуальным потребностям. Хотя такой арендатор и может посчитать проведенные работы изменениями, рынок в целом может не разделить эту точку зрения.

5.9.3. Обязательные изменения обычно благоприятно сказываются на рыночной арендной плате. Добровольные изменения в зависимости от их природы и степени специализации могут оказывать благоприятное, нейтральное или негативное влияние на размер рыночной арендной платы. Степень, в которой их влияние на рыночную арендную плату отразится на стоимости как инте-

реса арендодателя, так и интереса арендатора, будет зависеть от ответов на вопросы в п. 5.9.1.

5.10. Отрицательные рыночные стоимости

5.10.1. Там, где интересы аренды являются обязательствами для предприятия, они могут обладать отрицательной рыночной стоимостью.

5.11. Общее

В силу относительной сложности оценок интересов аренды важно, чтобы клиент или юридический консультант клиента представили оценщику либо копии всех договоров аренды, либо для объекта имущества, имеющего нескольких съемщиков, — типичные выборочные договоры аренды вместе со сводкой условий по другим договорам аренды.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

ССО РОО 3-03-2005. Методическое руководство по оценке 3 (МР 3). Оценка стоимости установок, машин и оборудования

Международное руководство 3 (МР 3)²²

Оценка стоимости установок, машин и оборудования (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Установки, [машины] и оборудование [УМО²³] в совокупности составляют общий класс активов осязаемого²⁴ [*tangible*] имущества. Международное применение оценки 1 (МПО 1) посвящено требованиям к оценке для целей финансовой отчетности. Данное руководство содержит дополнительную информацию для применения Международных стандартов оценки к активам УМО.
- 1.2. Активы УМО обладают особыми характеристиками, которые отличают их от большинства типов недвижимого имущества и влияют на подход к их оценке и к составлению отчетов об их стоимости. УМО обычно допускают возможность своего перемещения и часто амортизируются по более «ускоренной» ставке, чем недвижимое имущество. Часто стоимость значительно различается в зависимости от того, оценивается ли объект УМО в сочетании с другими активами в пределах производственной единицы, или же как отдельный объект для обмена; и когда он может рассматриваться либо «укорененным на месте» (*in-situ* [в реальных условиях]), либо в связи с его перемещением.

²² Сообщение о новостях 17 ноября 2005 г.: «МКССО издал пересмотренное Международное руководство по оценке МР 3» (вступает в силу с 1 января 2006 г.). В преамбуле к МР 3 сказано, что оно представляет собой часть МСО — в соответствии со сроками и условиями, которые были указаны в соглашении об его использовании: «Оно должно быть прочитано, и оно должно использоваться совместно с полным текстом МСО. В любой оценке, готовящейся на основе МСО, должны выполняться все документы МСО».

«Более ранний проект для обсуждения был выпущен в 2004 г. Тот проект был значительно изменен по двум причинам. Во-первых, чтобы гарантировать последовательность пересмотренного Международного применения оценки 1 (МПО 1) «Оценка для финансовой отчетности», опубликованного в издании Международных стандартов оценки 2005. Пересмотр МПО 1 был предпринят, чтобы отразить изменения, сделанные в Международных стандартах финансовой отчетности — как часть проекта усовершенствований МСФО. Во-вторых, Совет по Стандартам МКССО согласился, что из более раннего проекта должен быть удален весь материал, касающийся страхования. Его предполагается поместить в отдельное руководство, которое будет разработано для страховой оценки применительно ко всем классам активов» (из информационного сообщения, распространенного МКССО 16 июня 2005 г.).

²³ Для того «класса активов», который рассматривается в МР 3, в русском переводе применена аббревиатура УМО (установки, машины и оборудование). Хотя публикуемый русский текст является аутентичным по отношению к англоязычному оригиналу, но в отношении «категорий», включенных в этот «класс активов», при переводе неизбежно возникала путаница, связанная с некоторыми устойчивыми словосочетаниями, принятыми в англоязычном бухгалтерском учете. В окончательном английском тексте путаница в количестве «категорий» (то ли две, то ли три) устранена, но все же сохранилась неясность с вводимыми «категориями». Прежде всего, основной англоязычный термин, приведенный в п. 3.3: *Property, Plant and Equipment* (обычно применяется аббревиатура *PP&E*), которому в российском бухгалтерском учете соответствует термин *основные средства* (раньше — *основные фонды*), является условностью (идиомой). Но в данном английском тексте дается разделение этой «условности» на две, вторая из которых по названию состоит также из двух составляющих, но в перечне «категорий» дополнительно появляется третья. Таким образом, от *Property* (подразумевается «недвижимое имущество»), отделяется *Plant and Equipment* как словесное целое, которое именно так повторяется по всему тексту (везде, где в русском переводе поставлено УМО). А в п. 3.1 даются определения для трех категорий, составляющих *Plant and Equipment* (УМО), а именно: *установки* [*Plant*], *машины* [*Machinery*], *оборудование* [*Equipment*]. И хотя по-русски применяется словосочетание «*машины и оборудование*», при этом теряется особый смысл «категории» *установки*, поэтому в данном МР принято «трехкатегорийное» понимание УМО, что позволяет охватить наиболее широкое содержание этого понятия.

²⁴ Введенный применительно к активам (изначально в финансовой отчетности) перевод *tangible* (*осязаемые*) — как «*материальные*», а *intangible* (*неосязаемые*) — как «*нематериальные*» вызывает путаницу в бухгалтерских (ср. *материальные затраты*) и в разных оценочных понятиях, что подробнее прокомментировано в МР 4.

2.0. Сфера применения

2.1. В центре внимания настоящего руководства находится применение описанных в МСО подходов, принципов и баз к оценке стоимости УМО. К оценке стоимости УМО могут иметь отношение также следующие руководства:

MP 4 «Оценка стоимости неосязаемых [нематериальных] активов»;

MP 5 «Оценка стоимости движимого имущества [*personal property*]»;

MP 6 «Оценка стоимости бизнеса»;

MP 7 «Оценка стоимости при наличии опасных и токсичных веществ»;

MP 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)».

2.2. Настоящее руководство применяется к оценке активов УМО обоих секторов: как частного, так и государственного (общественного).

3.0. Определения

Определения МСО

3.1. *Установки, [машины] и оборудование (УМО) [Plant and Equipment]*. Осязаемые активы, отличные от недвижимости, которые:

- а) организация держит для использования в производстве или для предоставления благ или услуг, для сдачи в аренду сторонним организациям или в административных целях;
- б) как ожидается, будут использоваться в течение некоторого периода времени.

Категориями УМО являются:

- *Установки [Plant]*. Активы, которые неразрывно объединены с другими активами и которые могут включать специализированные сооружения, машины и оборудование.
- *Машины [Machinery]*. Отдельные машины [*machines*] или наборы машин. Машина представляет собой аппарат, используемый для специфического процесса в связи с операционной [производственной] деятельностью организации.
- *Оборудование [Equipment]*. Прочие активы, которые используются для содействия операционной [производственной] деятельности предприятия или организации.

3.2. *Рыночная стоимость*. Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Определения МСФО

3.3. *Основные средства [Property, Plant and Equipment]*. Осязаемые объекты, которые:

- а) держат для использования в производстве или поставках товаров или услуг, для сдачи в аренду другим либо для административных целей; и
- б) рассчитывают использовать в течение более чем одного (отчетного) периода (МСФО 16, п. 6).

3.4. *Справедливая стоимость*. Сумма, за которую может быть совершен обмен того или иного актива между хорошо осведомленными добровольными сторонами в результате коммерческой сделки (МСФО 16, п. 6).

3.5. *Финансовая аренда*. Аренда, при которой, по существу, передаются в основном все риски и вознаграждения, связанные с собственностью на актив [*ownership of an asset*]. Титул собственности в конечном счете может как передаваться, так и не передаваться (МСФО 17, п. 4).

3.6. *Операционная аренда*. Аренда, отличная от финансовой аренды (МСФО 17, п. 4).

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), *основные средства* могут включаться в баланс организации либо по затратам за вычетом амортизации и

убытков от ослабления, либо по справедливой стоимости на дату переоценки за вычетом амортизации и убытков от ослабления (МСФО 16, пп. 29, 30 и 31). Справедливая стоимость объектов основных средств обычно представляет собой их рыночную стоимость, определенную по результатам оценки [*determined by appraisal*] (МСФО 16, п. 32). Основные средства вместе с другими внеоборотными активами могут подчиняться другим МСФО, в том числе МСФО 2 «Запасы»; МСФО 17 «Договоры аренды»; МСФО 36 «Ослабление активов»; МСФО 3 «Объединение бизнесов» и МСФО 5 «Внеоборотные активы, которые держат для продажи, и прекращенные операции».

- 4.2. Международное применение оценки МПО 1 «Оценка стоимости для финансовой отчетности» содержит требования к оценке и к отчету об оценке в соответствии с различными стандартами МСФО, указанными выше.
- 4.3. Подход к оценке и допущения, применяемые к оценке основных средств для включения в финансовый отчет, могут сильно отличаться от допущений оценок, подходящих для другой цели. Следует провести четкое различие, особенно если в том же самом документе (отчете) приводятся стоимости для различных целей. Для разных стандартов МСФО могут быть пригодны разные допущения об оценке, и поэтому важно, чтобы перед началом работы оценщик ознакомился с основными требованиями применимого стандарта, относящегося к этому, а также заранее обсудил и согласовал с клиентом надлежащие допущения.

5.0. Руководство

- 5.1. Оценки стоимости УМО можно проводить, используя любой из следующих подходов:
 - 5.1.1. *подход на основе сравнения продаж*;
 - 5.1.2. *затратный подход (подход на основе амортизированных затрат замещения — см. МР 8)*;
 - 5.1.3. *подход на основе капитализации дохода*.
- 5.2. Для многих целей, в том числе для соответствия требованиям МСФО, наиболее подходящей базой стоимости является *рыночная стоимость*. Однако *рыночная стоимость* просто подразумевает, что имеет место обмен на коммерческой основе между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами; она ничего не говорит о том, как конкретный актив следует представлять для продажи, или о каких-либо иных специфических обстоятельствах, которые могли бы оказать фундаментальное влияние на оценку. Поэтому, предпринимая оценку стоимости УМО, оценщик должен установить и сформулировать дополнительные предположения, которые уместны — с учетом характера актива и цели оценки. К таким допущениям могут относиться состояние бизнеса, в котором в настоящее время используются данные УМО, или пределы, в которых отдельные объекты агрегируются с другими активами. Примеры допущений, которые могут быть уместными при различных обстоятельствах или для разных целей оценки, включают:
 - 5.2.1. то, что УМО оцениваются как целое «на месте» (в реальных условиях) и как часть бизнеса, рассматриваемого как «действующее предприятие»;
 - 5.2.2. то, что УМО оцениваются «на месте» (в реальных условиях), но в предположении, что бизнес закрывается; или
 - 5.2.3. то, что УМО оцениваются как отдельные объекты для их перемещения с нынешнего местоположения.Для активов государственного (общественного) сектора предположение, эквивалентное продолжающемуся как «действующее предприятие» бизнесу, означает, что активы государственного (общественного) сектора продолжают использоваться для предоставления соответствующего общественного блага [товара] или обслуживания.
- 5.3. Приведенный выше список допущений не является исчерпывающим. Из-за различной природы и транспортабельности большинства УМО *рыночная стоимость* потребует надлежащих ограничивающих оговорок (допущений) для описания состояния и об-

стоятельств, в соответствии с которыми актив предлагается на рынке. Эти допущения следует обсудить с клиентом и включить в отчет. Часто может быть уместным представить в отчете более чем один набор допущений — например, для того чтобы проиллюстрировать влияние закрытия бизнеса или прекращения операций на *рыночную стоимость* активов, являющихся УМО, в тех случаях, когда перспективы закрытия или прекращения деятельности все еще не определены.

- 5.4. Другие факторы, которые могут повлиять на *рыночную стоимость* УМО, включают:
 - 5.4.1. затраты на монтаж и на ввод в действие в тех случаях, когда УМО оцениваются «на месте»;
 - 5.4.2. в тех случаях, когда они оцениваются для перемещения, — любую поправку, принимаемую для затрат на прекращение эксплуатации, удаление и возможное восстановление [reinstatement] после удаления, а также указание на то, какая из сторон должна нести эти затраты. В некоторых случаях эти затраты могут быть существенными, а потому оценщик должен достичь соглашения с клиентом о том, как они должны отражаться, и о том, какое специфическое предположение (какие специфические предположения) следует принять.
- 5.5. Такие факторы, как ограниченность источников сырья, ограниченный срок службы зданий или ограниченный срок владения землей и зданиями, в которых размещаются установки, и законодательные ограничения либо законодательство об охране окружающей среды, также могут оказывать значительное воздействие на стоимость УМО. Оценщику нужно будет учитывать эти факторы, при этом должны быть сделаны любые необходимые допущения.
- 5.6. В любой обмен интереса в недвижимости [*real estate interest*] обычно включаются некоторые УМО, связанные со снабжением или обеспечением обслуживания здания. К примерам относятся установки для снабжения электроэнергией, газом, отопительные, охлаждающие или вентиляционные установки, а также лифты. Хотя стоимость этих объектов обычно отражается в стоимости интереса в недвижимости, для определенных целей, таких как учет амортизации, может возникнуть необходимость оценивать эти объекты по отдельности. В таких случаях оценщик должен ясно указать, что отдельная оценка и трактовка этих объектов окажут влияние на стоимость интереса в недвижимости. Если проведением оценок стоимости активов, представляющих собой недвижимость, и активов, относящихся к УМО, в одном и том же месте, занимаются разные оценщики, то необходимо наладить тщательную связь и взаимодействие, для того чтобы избежать упущений или двойного счета.
- 5.7. Неосязаемые активы выходят за пределы определения УМО. Тем не менее, неосязаемые активы могут повлиять на стоимость УМО (например, стоимость графопостроителей или штампов часто бывает неразрывно связана с соответствующими правами интеллектуальной собственности). В таких случаях оценщик до сообщения результата оценки должен установить, какие предположения о наличии доступа к таким неосязаемым активам уместны. Примерами неосязаемых активов, которые могут воздействовать на стоимость УМО (в зависимости от того, включаются ли они в передачу имущества или нет), являются: системное программное обеспечение, технические данные, производственные документы и патенты.
- 5.8. Иногда объекты УМО могут подчиняться соглашениям о финансировании, таким как финансовая аренда. Это обстоятельство означает, что такие объекты не могут быть проданы без оплаты кредитору или арендодателю любого непогашенного остатка, связанного с таким соглашением. Такой платеж может быть больше или меньше необремененной стоимости объекта. Объекты УМО, подчиняющиеся таким соглашениям, должны идентифицироваться отдельно от необремененных активов, и их стоимость должна сообщаться отдельно. Объекты, которые подчиняются договорам операционной аренды или в других отношениях являются имуществом третьих сторон, обычно

исключаются, поскольку выгоды от собственности [*benefits of ownership*]²⁵ арендатору не передаются. (Руководство по договорам финансовой и операционной аренды включено в дополнение А к МПО 1.)

- 5.9. *Рыночная стоимость* не подразумевает какого-либо конкретного метода продажи, как, например, в рамках частного соглашения, тендера, аукциона и т.п. Понятийные принципы МСО 1 ясно указывают, что *рыночная стоимость* подразумевает продажу после надлежащего маркетинга и наиболее подходящим способом. В этом определении неявно предполагается, что методом продажи будет тот, при котором в конкретных обстоятельствах будет достигаться наивысшая цена за актив или за определенную группу активов. Заинтересованный и хорошо осведомленный продавец не будет добровольно выбирать метод продажи, при котором цена не является максимальной. Однако если обмен должен происходить при обстоятельствах, которые не позволяют продавцу выбирать оптимальный метод реализации, предполагаемая реализация не будет соответствовать *рыночной стоимости*, если только имеющееся ограничение продавца не является характерным для всех продаж на данном конкретном рынке в данное время. Результатом ограничения, специфического для конкретного продавца или актива, вкупе с требованием относительно продажи с учетом этого ограничения, может явиться ситуация вынужденной продажи.
- 5.10. Активы, относящиеся к УМО, более вероятно подчиняются обстоятельствам вынужденной продажи, чем интересы в недвижимости. Например, такие активы иногда должны быть реализованы в сроки, которые не допускают возможности надлежащего маркетинга, так как нынешнему собственнику активов приходится освобождать или сдавать землю и здания, где они находятся. Если реально возник такой сценарий или его можно обоснованно предвидеть, то для оценщика может оказаться уместным предоставить консультацию о такой цене, которую можно предвидеть или которую следует принять, хотя перед этим оценщику необходимо определить конкретную природу ограничения для продавца и понять последствия для этого продавца, связанные с невозможностью реализации активов в оговоренные сроки. Например, собственник может лишиться активов посредством их вынужденной продажи или понести определенные финансовые потери. Также может возникнуть необходимость рассматривать альтернативные варианты продажи — например, целесообразность для реализации и затраты на перемещения объектов в другое место. Без знаний фактических или предполагаемых обстоятельств оценщик не может дать осмысленного совета, поскольку обмен может выйти за рамки определения *рыночной стоимости*. Допущения, касающиеся осуществления передачи объекта в обстоятельствах вынужденной продажи, должны быть тщательно рассмотрены и четко оговорены.

6.0. Дата вступления в силу

- 6.1. Настоящее международное руководство вступает в силу с 1 января 2006 г., хотя приветствуется его более раннее принятие.

²⁵ Совокупность используемых в данном МР понятий «имущества» [*property*] и «собственности» [*ownership*] (например, «собственности на актив» [*ownership of an asset*]) — как указано в разделе «ОППО» МСО 2005 — дополняется не используемыми пока в российской практике специфическими понятиями «интереса в недвижимости» [*real estate interest*] (см. п. 5.6) и «выгод от собственности» [*benefits of ownership*] (см. п. 5.8). Это расширяет анализ конкретных обстоятельств, в которых проводится оценка — см. пп. 5.9, 5.10.

Руководство 3 (ЕСО 2003). Оценка стоимости установок и машин

Руководство 3 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Стационарные установки, обычно включаемые в оценки земли и зданий; Регулятивные меры; Специализированные объекты; Термины, используемые в оценке установок и машин; Оценка стоимости установок и машин.

Стационарные установки, обычно включаемые в оценки земли и зданий

01. Считается нормальным включать определенные стационарные установки в оценку земли и зданий. Какой бы ни была цель или база оценки, должна существовать последовательность в учете этих стационарных установок, хотя клиент может потребовать применения своей собственной классификации стоимостей стационарных установок.

Установки и машины можно, вообще говоря, разделить на две категории:

- (i) Те, которые образуют элемент обслуживающих систем здания и, обычно, они включаются в оценку земли и зданий; и
- (ii) Используемые в производстве установки, машины и оборудование, которые могут быть установлены непосредственно в связи с промышленными или торговыми процессами тех, кто занимает недвижимость, вместе с мебелью и отделкой, приспособлениями и принадлежностями съемщика, транспортными средствами, литейными формами и отделяемыми инструментами. Эти объекты должны оцениваться для целей балансовых отчетов и иных целей по отдельности.

Граница между этими двумя категориями не всегда поддается четкому определению, а критерии могут различаться в соответствии с целью оценки. Там, где имеются сомнения в отношении правильной классификации, общее правило состоит в том, что активы, установленные, прежде всего, для обеспечения услуг зданий, должны оцениваться с землей и зданиями, а активы, прежде всего, обслуживающие коммерческие, промышленные или сельскохозяйственные процессы, должны включаться в оценку установок и машин.

02. Следующий список, хотя он и не является всеобъемлющим, указывает те виды установок и машин, обычно включаемых в оценки земли и зданий на том основании, что они составляют часть обслуживающих систем здания.

1. Электричество – главные питающие кабели, трансформаторы, распределительная аппаратура, резервные генерирующие установки и проводка, смонтированная для целей, не связанных с [производственными] процессами. Исключением является то, что электрическое оборудование, смонтированное, прежде всего, в связи с промышленными или торговыми процессами, должно оцениваться отдельно как часть установок и машин. Некоторые объекты приводимых установок и машин могут находиться во владении или обслуживаться компаниями коммунальных услуг (например, трансформаторы и распределительная аппаратура), и такие установки не должны включаться в оценку зданий.
2. Газ – газопроводы, вплоть до будок газовых счетчиков (и в их пределах), и распределительная система труб внутри помещений, смонтированная для целей, не связанных с [производственными] процессами.
3. Вода – резервуары, колодцы и скважины вместе с насосами, установками для водоочистки, баки для хранения и распределительные трубопроводы внутри помещений, которые были смонтированы для целей, не связанных с [производственными] процессами.
4. Отопление помещения и горячее водоснабжение – котлы и связанные с ними установки, которые смонтированы, прежде всего, для отопления помещений и других целей, не связанных с [производственными] процессами, вместе с топливными баками и распределительными трубопроводами, радиаторами, лучи-

стыми нагревателями, вентиляторными отопительными агрегатами и аналогичными внешними устройствами обогрева. Независимые стационарные устройства для обогрева, домашние водогрейные баки и аналогичные устройства, которые обычно предоставляются владельцем в случае аренды имущества.

5. Кондиционирование воздуха и вентиляция – установки кондиционирования воздуха, вентиляционные каналы, вентиляторы, кроме тех, которые обслуживают, прежде всего, промышленные или торговые процессы.
6. Противопожарные установки и установки обеспечения безопасности – системы подачи сигналов тревоги в связи с пожарами и попытками проникновения в помещение, детекторы дыма, системы пожаротушения, гидранты, насосы и пожарные рукава.
7. Дренаж – системы канализации сточных вод, преимущественно не связанные, с производственной водой и промышленными сточными водами. Дренажные трубы и коллекторы сточных вод.
8. Портальные краны и лифты – портальные краны и опоры для кранов, перемещающихся поверху, когда они образуют неотъемлемую часть структуры здания. (Примечание: подвижные части перемещающегося портального крана, подвешенные к верхней балке, обычно включаются в оценку установок и машин, оцениваемых отдельно [от здания]). Пассажирские и грузовые лифты, эскалаторы и транспортеры, смонтированные для использования при обычном занятии здания.

03. Оцениваются ли сооружения как отдельные объекты или нет -- это в каждом случае будет зависеть от практики в конкретных отраслях и от имеющихся обстоятельств. Решение о том, как их рассматривать, будет зависеть от степени присоединения, постоянства и размера. Сооружения, которые смонтированы не для промышленных или торговых процессов, обычно включаются в оценку земли и зданий, как и те, которые, хотя они и смонтированы как вспомогательные для производственных процессов, фактически выполняют функцию [для] здания. К таким объектам могут относиться следующие:

- вспомогательные сооружения для производственного процесса;
- леса установок и мезонинные этажи;
- кожухи установок;
- транспортно-отвальные мосты и кожухи для мостов;
- дымовые трубы
- шахты
- внутренние здания
- постоянные перегородки
- рельсовые пути
- внутренние дороги
- заборы

Сооружения, которые являются вспомогательными для или частью используемых в производстве установок и машин, обычно оцениваются отдельно - как установки и машины.

Регулятивные меры

04. Во всех странах промышленная деятельность является предметом специфического законодательства и регулирующих положений, и их несоблюдение приведет к прекращению деятельности на площадке застройки до того времени, пока эти положения не будут выполнены. Соблюдение неизбежно повлечет капитальные затраты, и так как, вероятно, будет невозможно установить все законы и положения, которые могут повлиять на осуществляемую промышленную деятельность, будет необходимо обратить внимание на характер производств и деятельности, цель оценки и ее масштабы и определить, насколько глубоко нужно исследовать регулятивные нормы, которые могут повлиять на оценку. Оценщик

должен рассмотреть, будет ли оценка затронута какими-либо нарушениями положений и, если нужно, настоять на получении текущих сертификатов соблюдения.

Специализированные объекты

05. Предметы покупки в рассрочку должны включаться в оценку - со специальной ссылкой на них в Отчете об оценке. Предметы, взятые в аренду, могут требовать специальной трактовки в зависимости от базы и цели оценки, и следует провести исследования, чтобы установить, есть ли предметы, которые не являются имуществом клиента, но «находятся в доверительной собственности (трасте)». Для этих категорий требуется обычно приводить отдельные цифры.

06. Как общее правило, пресс-формы, штампы, литейные формы, модели, шаблоны, рисунки, чертежи, перфокарты, ленты и т.п. исключаются из основной части оценки и рассматриваются отдельно. Рассмотрение программного обеспечения компьютеров в оценке – это предмет особенного суждения и нуждается в обсуждениях с клиентом. Автомобили (с разрешениями для их использования на дорогах) обычно рассматриваются как отдельные предметы оценки. Запасы, материалы для торговли, новые заготовки и незавершенное производство обычно исключаются из оценок установок.

Термины, используемые в оценке стоимости оборудования и машин

07. Стоимость *приобретения (Acquisition Value)* получается из затрат, которые были понесены, чтобы приобрести установку или объект машин и оборудования, плюс любые дополнительные затраты по доставке, страхованию, уплате налогов или таможенных пошлин, а также по оплате сборочных работ.

08. *Восстановительной* стоимостью (*Reinstatement Value*) называют затраты на установку объекта в новом и безупречном состоянии на дату оценки. Они включают не только стоимость отдельного объекта, но и вспомогательные затраты, такие, как фрахт, сборка и монтаж, постройку на фундамент и т.п. Восстановительная стоимость может определяться либо на базе стоимости приобретения, либо путем сравнения с новой ценой машин того же типа и характеристики. Такая восстановительная стоимость иногда может быть получена из стоимости приобретения при покупке нового, скорректированной посредством подходящего индекса для приведения этой стоимости к дате оценки.

Часто, однако, современные виды оборудования, которые выпускаются на момент оценки, могут не быть сопоставимыми с оцениваемым в том, что касается рассматриваемого оборудования, его характеристик, результатов работы или аналогичных черт, особенно если технология, относящаяся к рассматриваемому процессу, усовершенствовалась или изменилась. Возможен также случай, когда изменение в процессе изготовления объекта привело к снижению цен, и в случаях, таких, как эти, понадобится корректировка стоимости для отражения того факта, что оцениваемый объект не имеет улучшенных или измененных свойств сопоставимых объектов.

09. *Стоимость действующего предприятия (Going Concern Value)*²⁶ – это стоимость, которую покупатель предприятия отдал бы за отдельный объект [машин и оборудования] как часть общей цены покупки [имущественного комплекса предприятия] в предположении, что компания будет продолжать свою деятельность. В широком смысле эта стои-

²⁶ Применительно к оценкам машин и оборудования возможен перевод данной стоимости как «стоимость ([машин и оборудования]) в действующем предприятии», однако Стоимость действующего предприятия также подразумевает стоимость бизнеса, рассматриваемого при принятии предпосылки «действующего предприятия» (на что указывается в Глоссарии ЕСО (и МСО)), поэтому применение указанного альтернативного варианта перевода данного термина было признано менее удовлетворительным. (Прим. переводчика).

мость соответствует Стоимости в использовании, так как она описывается в **Стандарте 4 п.п. 63-68**, что является предпочтительным названием для этого типа оценок. Она используется в особых обстоятельствах, когда клиент требует оценки на этой базе, например, если компанией применяется МСФО 36 - Международный Стандарт Финансовой Отчетности по Ослаблению Активов. Если Стандарт МСФО 36 по Ослаблению активов будет подтвержден для применения в Европейском Союзе, он вступит в силу для котируемых на биржах компаний начиная с 2005/2007 года. Стоимость действующего предприятия, однако, не является базой, которая широко используется при проведении оценок для финансовой отчетности в ЕС. В частности, она не применима к использованию в качестве базы для определения отношения величины ссуды к стоимости [залога] для целей банковского обеспечения, хотя прогнозы денежных потоков, присущие расчетным величинам Стоимости действующего предприятия, будут уместны как часть общих [процедур] оценки риска. При проведении оценки установок и машин на этой базе применяются особые соображения. Для того, чтобы вывести корректную цифру, стоимость [оцениваемых] активов следует рассматривать как единую комбинированную совокупность или «подразделение, приносящие денежный доход», а не как сумму расчетных величин [по отдельным позициям машин и оборудования]. Вследствие этого любое несоответствие между объектами комплекса или плохое взаимодействие отдельных объектов или любые прочие факторы, которые уменьшают эффективность производственного комплекса, рассматриваемого в совокупности, должны найти отражение в такой оценке.

10. Остаточная стоимость – это стоимость объекта в конце периода его использования, который принимается для целей оценки. Она может совпадать со скраповой стоимостью (т.е. со стоимостью лома), если дальнейшее использование машины невозможно, или же невозможно ее дальнейшее использование для первоначальной цели.

Оценка оборудования и машин

11. Цель оценки весьма важна, так как она не только определяет, какие части общего производства должны быть включены в оценку, но и содержание инспекции и других обследований, которые в отдельных случаях нужно провести оценщику. Например, если машина должна быть продана как часть бизнеса или оцениваться на основе продолжения бизнеса в том же самом месте, затраты на сооружение фундамента (в пределах, не включенных в оценку земли и зданий), электроустановку и монтаж, трубопроводные сети и т.п. – все будут отражены в оценке. Однако если машина должна быть использована в другом месте, и поэтому ее нужно будет демонтировать и отправить по назначению, эти факторы будут игнорироваться.

12. За исключением случаев, когда база оценки требует иного, при подготовке оценки понадобится принять во внимание состояние и степень устаревания объекта производства и машин вместе с затратами на установку, фрахт, уплату таможенных пошлин и других релевантных налогов и сборов. В большинстве случаев обычной практикой является установление отдельной стоимости по каждому объекту машин и установок и принятие более обобщенного подхода для вспомогательного и прочего оборудования.

13. Инвентарным ведомостям или регистрам оборудования и машин, предоставляемым клиентами, не следует доверять, и везде, где это возможно, их необходимо проверять. Тем не менее, для оценщика они могут быть полезным подспорьем при подготовке своего собственного инвентарного списка. К информации, предоставляемой клиентом или его сотрудником по собственной инициативе, следует относиться с такой же осторожностью.

14. Рыночная стоимость установок и машин определяется текущей рыночной ситуацией, и оценщик нуждается в детальных знаниях и постоянной информации о рынке машин и обо-

рудования, его развитию и текущей ценовой ситуации. Однако для большого числа позиций не будет рынка и поэтому не будет и Рыночной стоимости, так как они редко продаются, или потому, что оцениваемый объект был специально выпущен для специфического производства; в этих случаях, которых будет большинство, нормальным методом оценки является метод амортизированных затрат замещения (см. Приложение 1, п.п. 64- 82).

15. Отправным пунктом для оценки может явиться либо стоимость приобретения, либо восстановительная стоимость. Стоимость приобретения можно принять, если она охватывает объект полностью, включая любые принадлежности; однако желательно принимать эту стоимость только в случае, если машина была новой во время ее покупки.

16. При определении стоимости должны приниматься во внимание возраст, средний срок пригодности к эксплуатации, возможный срок будущего использования, эксплуатационное состояние (такое, как возраст и состояние ремонта) и использование. Эти факторы являются специфическими для отдельных объектов, и они будут зависеть и от цели оценки. Например, стоимость будет различаться для одного и того же объекта производств в зависимости от того, должен ли он оставаться на месте и продолжится ли его эксплуатация, или будет ли он перемещен, и использоваться в другом месте, или продан, например, в случае банкротства.

17. При осуществлении оценки установок и машин, оценщики должны быть осведомлены о содержании Директивы IPPC (91/61/ЕС) и Директивы Совета ЕС (2001/80/ЕС) об ограничениях некоторых видов воздушных загрязнителей при выбросах из установок сгорания; эти директивы касаются предотвращения и контроля за загрязнением, и оценщикам следует, в особенности, учесть любой эффект, который требования этой директивы могут оказать на стоимость объектов машин и оборудования при их оценке. Директива налагает обязанность на управляющих некоторыми типами производств, произвести их модернизацию и, в некоторых случаях, замену объектов машин и оборудования.

ССО РОО 3-04-2005. Методическое руководство по оценке 4 (МР 4). Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов

Международное руководство по оценке 4 (МР 4) Оценка стоимости неосязаемых [нематериальных]²⁷ активов (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) принял настоящее международное руководство (МР) для того, чтобы сделать в мировом сообществе оценку неосязаемых активов более последовательной и качественной на благо пользователям финансовых отчетов и оценок неосязаемых активов.
- 1.2. Оценки неосязаемых активов обычно заказывают и проводят на базе *рыночной стоимости*, применяя положения МСО 1. Если используются другие базы оценки, применяются положения МСО 2 с надлежащими объяснениями и раскрытием данных.
- 1.3. Вообще понятия, процессы и методы, применяемые в оценке неосязаемых активов, те же, что и применяемые для других типов оценки. Некоторые термины могут иметь иное значение или использоваться по-иному. Эти отличия всякий раз, когда они возникают, становятся важными раскрываемыми данными. Настоящее МР вводит важные определения, используемые в оценке неосязаемых активов.
- 1.4. Оценщики и пользователи услуг по оценке должны обращать внимание на различие между стоимостью отдельных идентифицируемых неосязаемых активов и соображениями о постоянном функционировании, в том числе теми, с которыми сталкиваются в оценке интересов в недвижимом имуществе. Примером последних являются оценки стоимости имущества с торговым потенциалом.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство призвано помочь в проведении или использовании оценок стоимости неосязаемых активов.
- 2.2. Помимо элементов, которые являются общими с другими международными руководствами (МР) и международными стандартами оценки (МСО), настоящее МР содержит расширенные замечания относительно процесса оценки неосязаемых активов. Они включены, чтобы служить типичным примером того, что обычно вовлекается в оценки неосязаемых активов, и дать основу для сравнения с другими типами оценок, однако их не следует рассматривать как обязательные или ограничивающие, кроме тех, что предусмотрены в настоящем руководстве или в прочих документах МСО.
- 2.3. Поскольку к оценке неосязаемых активов применимы и другие основные принципы оценки, международные стандарты оценки и международные руководства, следует считать, что настоящее руководство включает и все другие применимые документы МСО.

3.0. Определения

3.1. Бухгалтерская [балансовая] стоимость

- 3.1.1. В отношении активов — капитализированные затраты на создание/приобретение данного актива за вычетом накопленной амортизации, т.е. обесценения, истощения и/или погашения, как это представлено в бухгалтерских документах бизнеса.

²⁷ См. ОППО, п. 3 и примечания по поводу применения терминов *неосязаемое* (и *осязаемое*), *нематериальное* (и *материальное*). См. также «Типы имущества», п. 2.2.4.2, перевод в соответствующем контексте — «нематериальные» [incorporeal].

- 3.1.2. В отношении организации бизнеса — разница между суммарными активами (за вычетом амортизации, т.е. обесценения, истощения и погашения), и суммарными обязательствами бизнеса, как они представлены в бухгалтерском балансе. В этом случае бухгалтерская стоимость является синонимом понятий *чистой бухгалтерской стоимости*, *чистой ценности* [*net worth*] и *капитала собственников* [*акционерной доли*].
- 3.2. *Организация бизнеса*. Торговая, промышленная или обслуживающая организация, занимающаяся той или иной экономической деятельностью.
- 3.3. *Капитализация*
- 3.3.1. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений, фактических или ожидаемых, за некоторый период в эквивалентную стоимость капитала по состоянию на заданную дату.
- 3.3.2. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала бизнеса организации.
- 3.3.3. При оценках бизнеса этот термин также может обозначать признание затрат как капитального актива, а не как расходов за период.
- 3.4. *Коэффициент капитализации*. Любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для конверсии дохода в стоимость.
- 3.5. *Ставка капитализации*. Любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в стоимость.
- 3.6. *Денежный поток*
- 3.6.1. *Валовой денежный поток*: чистая прибыль плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация осязаемых и неосязаемых активов.
- 3.6.2. *Чистый денежный поток*: величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, остающаяся после того, как все денежные потребности ведения бизнеса были удовлетворены. *Чистый денежный поток* обычно определяется как денежные средства, доступные для пополнения акционерного капитала или инвестиций.
- 3.6.3. *Чистый денежный поток на акционерный капитал*: чистая прибыль плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходования, минус погашение величин основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал, плюс размер новых привлечений основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал.
- 3.6.4. *Чистый денежный поток на инвестированный капитал*: *чистый денежный поток на собственный капитал* плюс процентные платежи с учетом эффектов «налогового щита», минус чистый прирост основной суммы долга.
- 3.7. *Дисконтная ставка*. Ставка отдачи [доходности], используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость. Средневзвешенная величина дисконтных ставок при их применении к неосязаемым материальным активам и дисконтных ставок при их применении к осязаемым активам должна находиться в связи со средневзвешенной стоимостью капитала бизнеса.
- 3.8. *Экономический срок службы*. Период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать. Экономический срок службы может меняться в зависимости от страны, уровня ее промышленного развития и характера регулирования в экономике.
- 3.9. *Действительная дата оценки*. Дата, к которой применимо заключение оценщика о стоимости (также называется датой оценки).
- 3.10. *Предприятие*. См. *организация бизнеса*.
- 3.11. *Действующее предприятие*. Функционирующий бизнес. Организация обычно рассматривается как действующее предприятие, т.е. вводится предположение, что она

будет продолжать свое функционирование в предвидимом будущем. Предполагается, что организация не имеет намерения и не видит необходимости в том, чтобы ее ликвидировали или существенно урезали масштаб ее деятельности (МСФО 1, пп. 23–24, Принципы, 23).

3.12. *Стоимость действующего предприятия*

3.12.1. Стоимость бизнеса или интереса в этом бизнесе как действующего предприятия.

3.12.2. Неосязаемые элементы стоимости в функционирующем бизнесе, обусловленные такими факторами, как наличие подготовленных кадров, исправно работающего оборудования, необходимых лицензий, систем и процедур.

3.13. *Гудвилл*

3.13.1. Будущие экономические выгоды, возникающие за счет активов, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО (IFRS) 3, приложение А)

3.13.2. *Персональный гудвилл* [*Гудвилл, не поддающийся передаче*]. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при передаче специализированного торгового имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешней организации, эксплуатирующей бизнес, например особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

3.13.3. *Передаваемый гудвилл*. Неосязаемый актив, который возникает благодаря своему специфическому названию, репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ специализированному торговому имуществу и будет передан новому собственнику в результате его продажи.

3.14. *Подход, основанный на капитализации дохода*. Общий путь расчета показателя стоимости неосязаемого актива, состоящий из совокупности методов, при котором стоимость определяется посредством конверсии в капитализированную стоимость ожидаемых выгод.

3.15. *Неосязаемые [нематериальные] активы*. Активы, которые проявляют себя своими экономическими свойствами, но не обладают физической субстанцией; они дают права и привилегии их собственнику и обычно приносят ему доходы. Неосязаемые активы можно разделить на категории, возникающие в силу *прав; взаимоотношений; сгруппированных неосязаемостей*²⁸; *интеллектуальной собственности*.

3.15.1. *Права* существуют в соответствии с условиями контракта, заключенного в письменной или в иной форме, который создает экономическую выгоду для сторон. Примерами, среди прочего, служат контракты на поставки, контракты на сбыт продукции, контракты на снабжение и лицензионные соглашения.

3.15.2. *Взаимоотношения* между сторонами обычно не носят договорного характера. Они могут быть кратковременными и представлять большую ценность для сторон. Примерами, среди прочего, служат набранные кадры, взаимоотношения с клиентами, взаимоотношения с поставщиками, взаимоотношения с дистрибьюторами и структурные взаимоотношения сторон.

3.15.3. *Сгруппированные неосязаемости* представляют собой остаточную стоимость *неосязаемых активов*, после того как будет установлена и вычтена из общей суммы стоимостей неосязаемых активов стоимость всех идентифицируемых *неосязаемых активов*. К альтернативным понятиям относятся стоимость лояльности клиентов данному предприятию, «сверхприбыль» и остаточная стоимость. *Сгруппированные неосязаемые активы* часто называют

²⁸ В оригинале: **Grouped Intangibles** (отдельная категория неосязаемых [нематериальных] активов).

гудвиллом. В разное время о гудвилле говорили как о тенденции клиентов возвращаться к обслуживающему их бизнесу, как о дополнительном доходе, получаемом бизнесом сверх справедливой отдачи от идентифицируемых активов, и/или добавочной стоимости предприятия как целого сверх общей стоимости составляющих его идентифицируемых активов.

- 3.15.4. *Интеллектуальная собственность* — это особая классификация *неосязаемых активов*, так как эта собственность охраняется законом от неразрешенного использования другими. К числу примеров относятся фирменные марки или фирменные наименования (бренды), авторские права, патенты, товарные знаки, производственные секреты или ноу-хау и др.
- 3.15.5. Вообще говоря, бухгалтеры ограничивают признание отдельных *неосязаемых активов* теми, которые: обычно опознаваемы; имеют установленный законом или договором остаточный срок службы; и/или должны допускать возможность отделения их от бизнеса и передачу в индивидуальном порядке.
- 3.16. *Неосязаемое имущество*. Права и привилегии, которыми наделяется собственник неосязаемых активов.
- 3.17. *Юридический срок службы*. Срок службы *неосязаемых активов*, допускаемый законом.
- 3.18. *Рыночный подход*. Общий путь расчета показателя стоимости для неосязаемого актива с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого актива с проданными аналогичными активами.
- 3.19. *Рыночная стоимость*. См. МСО 1, п. 3.1.
- 3.20. *Ставка отдачи [доходности]*. Сумма дохода (убытков) и/или изменение стоимости (реализованное или ожидаемое) от инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции.
- 3.21. *Затраты замещения объекта новым*. Выраженные в текущих ценах затраты на создание нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.
- 3.22. *Дата отчета*. Дата составления отчета. Может совпадать или не совпадать с датой оценки.
- 3.23. *Затраты воспроизводства объекта*. Текущие затраты на идентичный новый объект.
- 3.24. *Подход к оценке*. Обычно путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки (см. определения: *подход на основе активов*, *рыночный подход*, *подход на основе капитализации дохода*).
- 3.25. *Метод оценки*. В рамках подходов к оценке — конкретный путь расчета стоимости.
- 3.26. *Процедура оценки*. Акт, способ и техника выполнения последовательных шагов метода оценки.
- 3.27. *Коэффициент оценки*. Отношение [множитель], в котором стоимость или цена служит в качестве числителя, а финансовые, операционные или физические показатели — в качестве знаменателя.
- 3.28. *Стоимость в использовании*. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому не связанной с рынком.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Оценка неосязаемых активов обычно используется как база для распределения стоимости для различных активов, чтобы облегчить составление или пересмотр финансовых отчетов. В данном случае оценщики неосязаемых активов отражают *рыночную*

стоимость отдельных составляющих баланса бизнеса, для того чтобы соблюсти стандарты финансовой отчетности с учетом принципов, которые отражают эффект изменения цен.

4.2. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 38 предписывает порядок учета для неосязаемых активов. В нем также рассматриваются критерии, которым должен удовлетворять неосязаемый актив для его признания в качестве такового, устанавливается порядок определения учетной суммы для неосязаемых активов, и излагаются требования в отношении раскрытия информации относительно неосязаемых активов.

5.0. Руководство

5.1. Оценка неосязаемых активов может потребоваться для ряда возможных целей, в том числе для поглощения и ликвидации бизнеса или части бизнеса, слияния, продажи неосязаемого актива и т.п.

5.1.1. Если цель оценки требует расчета *рыночной стоимости*, оценщик должен применять определения *рыночной стоимости*, процессы и методологию, согласующиеся с положениями МСО 1.

5.1.2. Если задание требует использования базы оценки, отличной от *рыночной стоимости*, оценщик должен ясно установить соответствующий тип стоимости, дать определение такой стоимости и предпринять необходимые шаги для того, чтобы отличать расчетную величину стоимости от расчетной величины *рыночной стоимости*.

5.2. Если, по мнению оценщика, определенные аспекты задания показывают, что необходимо и уместно отступление от какого-либо положения стандартов или настоящего руководства, такое отступление наряду с причиной, приведшей к отступлению, следует учесть при раскрытии информации.

5.3. Оценщик должен предпринять шаги, чтобы гарантировать, что все источники данных достоверны и пригодны для проведения оценки. Во многих случаях проведение полной проверки вторичных или третичных источников данных выходит за пределы круга услуг, оказываемых оценщиком. Соответственно, оценщик должен предпринять такие разумные шаги для проверки точности и приемлемости источников данных, какие обычно делаются на рынках и в месте проведения оценки.

5.4. Оценщики неосязаемых активов часто должны полагаться на информацию, полученную от клиента или от его представителей. Оценщик в устных или письменных отчетах должен ссылаться на источник любых подобных данных, а сами эти данные должны, по возможности, проверяться. Требования к составлению отчетов об оценке приводятся в Кодексе поведения МСО (раздел 7.0) и в МСО 3 «Составление отчета об оценке».

5.5. Хотя многие из принципов, методов и способов оценки неосязаемых активов похожи на те, которые используются в других областях оценки, оценка неосязаемых активов требует специального образования, подготовки, навыков и опыта.

5.6. В описании задания на оценку должны быть указаны:

5.6.1. идентификация неосязаемого актива (неосязаемых активов) или интереса собственности в неосязаемых активах, подлежащих оценке;

5.6.2. фактическая дата оценки;

5.6.3. определение стоимости,

5.6.4. собственник интереса,

5.6.5. цель и использование оценки.

5.7. В число факторов, которые должен рассматривать оценщик неосязаемых активов, входят:

5.7.1. Права, привилегии или условия, которые связывают с интересом в собственности.

- 5.7.1.1. Права собственности изложены в разнообразных юридических документах. В разных странах или в некоторых правовых системах эти документы могут называться патентами, товарными знаками, фирменными наименованиями, ноу-хау, базами данных, авторскими свидетельствами и т.д.
- 5.7.1.2. Всякий, кто является собственником интереса, связан требованиями документов, отражающих такой интерес в неосязаемых активах. Это могут быть права и условия, содержащиеся в договоре или в переписке, и эти права могут или не могут передаваться впоследствии новому собственнику интереса.
- 5.7.2. Остаточный экономический срок службы/юридический срок службы неосязаемого актива.**
- 5.7.3. Способность неосязаемых активов приносить прибыль.**
- 5.7.4. Природа неосязаемых активов и история неосязаемых активов.** Поскольку стоимость заключается в выгоды будущей собственности, ценность истории в том, что она может дать ориентиры для ожиданий от неосязаемых активов на будущее.
- 5.7.5. Экономические перспективы, которые могут затронуть оцениваемые неосязаемые активы, включая политические перспективы и политику правительства.** Такие факторы, как обменные курсы, темпы инфляции и процентные ставки, могут совершенно разным образом влиять на неосязаемые активы, которые функционируют в различных секторах экономики.
- 5.7.6. Состояние и перспективы конкретной отрасли, которые могут затронуть оцениваемые неосязаемые активы.**
- 5.7.7. Неосязаемая стоимость также может содержаться в отдельно неидентифицируемых активах, часто называемых гудвиллом.** Следует заметить, что стоимость гудвилла, рассматриваемая в данном случае, аналогична гудвиллу в бухгалтерском смысле в том, что обе представляют собой остаточную стоимость (в бухгалтерских терминах — исторические затраты) после того, как учтены все другие активы.
- 5.7.8. Предыдущие сделки с интересами в собственности на оцениваемые неосязаемые активы.**
- 5.7.9. Другие данные рынка, т.е. ставки отдачи [доходности] по альтернативным инвестициям и т.п.**
- 5.7.10. Рыночные цены за приобретение интересов в аналогичных неосязаемых активах или самих неосязаемых активов.**
- 5.7.10.1. Часто, особенно при использовании данных из сделок по поглощению, адекватную информацию трудно или вообще невозможно получить. Хотя фактическая цена сделки может быть известна, оценщик может не знать, какие гарантии и компенсации были предоставлены продавцом, какие были предоставлены (или получены) прочие условия, или какое влияние на сделку оказало налоговое планирование.
- 5.7.10.2. Сопоставимые данные всегда следует использовать с осторожностью, при их применении могут потребоваться многочисленные корректировки.
- 5.7.11. Корректировку финансовых отчетов за прошлые периоды, для того чтобы оценить экономические способности и перспективы для данных неосязаемых активов.**
- 5.7.12. Любую другую информацию, которую оценщик посчитает имеющей отношение к делу.**
- 5.8. Подходы к оценке неосязаемых активов**
- 5.8.1. Рыночный подход (подход на основе сравнения продаж) к оценке неосязаемых активов**
- 5.8.1.1. При *рыночном подходе* проводится сравнение рассматриваемого объекта с аналогичными неосязаемыми активами или интересами в собствен-

ности на неосязаемые активы и ценными бумагами, которые были проданы на открытом рынке.

5.8.1.2. Двумя наиболее общепринятыми источниками данных, используемыми в *рыночном подходе*, являются рынки, на которых осуществляется продажа интересов в собственности на аналогичные неосязаемые активы, и предыдущие сделки с собственностью на рассматриваемые неосязаемые активы.

5.8.1.2.1. При рыночном подходе должна быть разумная основа для проведения сравнения с аналогичными неосязаемыми активами и для уверенности в получаемых результатах. Эти аналогичные неосязаемые активы должны относиться к той же самой отрасли, что и рассматриваемый неосязаемый актив, или к отрасли, которая реагирует на те же экономические переменные. Сравнение должно быть содержательным и не должно вводить в заблуждение.

5.8.1.3. **В процессе анализа приобретений неосязаемых активов оценщик часто рассчитывает коэффициенты оценки, которые обычно представляют собой цену, деленную на некоторую величину дохода или чистых активов. Следует с особым вниманием подходить к расчетам и выбору этих коэффициентов:**

5.8.1.3.1. коэффициент должен давать существенную информацию относительно стоимости неосязаемых активов;

5.8.1.3.2. данные по аналогичным неосязаемым активам, используемые для расчетов коэффициента, должны быть точными;

5.8.1.3.3. расчет коэффициентов должен быть точным;

5.8.1.3.4. если используются усредненные данные, то рассматриваемые период времени и метод усреднения должны быть адекватными;

5.8.1.3.5. все расчеты должны проводиться одинаковым образом как для аналогичных неосязаемых активов, так и для оцениваемых неосязаемых активов;

5.8.1.3.6. данные о ценах, используемые при расчете коэффициента, должны относиться к дате оценки и быть репрезентативными по отношению к рынку на это время;

5.8.1.3.7. когда это уместно, необходимы корректировки для обеспечения большей сопоставимости аналогичных неосязаемых активов с рассматриваемыми неосязаемыми активами;

5.8.1.3.8. необходимо провести корректировки по необычным, чрезвычайным и неоперационным позициям;

5.8.1.3.9. выбранные коэффициенты должны соответствовать существующим различиям в риске и ожиданиях между аналогичными неосязаемыми активами и оцениваемыми (рассматриваемыми) неосязаемыми активами;

5.8.1.3.10. поскольку можно выбрать несколько мультипликаторов оценки, можно рассчитать несколько ориентировочных показателей стоимости по рассматриваемым неосязаемым активам.

5.8.1.4. **Если в качестве ориентира для оценки используются данные предыдущих сделок с рассматриваемыми неосязаемыми активами, то могут потребоваться корректировки с учетом фактора времени, а также изменения обстоятельств в экономике, отрасли и состоянии неосязаемых активов.**

5.8.2. *Доходный подход (подход на основе капитализации дохода) к оценке неосязаемых активов*

- 5.8.2.1. Доходный подход предусматривает установление стоимости неосязаемого актива или интереса на неосязаемый актив путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод. Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются *(прямая) капитализация* дохода и *анализ дисконтированного денежного потока (ДДП)*.
- 5.8.2.1.1. В методах *(прямой) капитализации* дохода репрезентативный уровень дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода (коэффициент капитализации) для конвертирования дохода в стоимость.
- 5.8.2.1.2. Как правило, доход распределяется оценщиком по разнообразным неосязаемым активам. Следует обращать внимание на то, чтобы суммарный доход, распределяемый по всем отдельным активам, не превышал доход по всем активам в целом.
- 5.8.2.1.3. В теории под доходом может пониматься доход и денежный поток при разнообразных определениях. На практике мерой дохода обычно является доход до вычета или после вычета налогов. Если используются методы капитализации, то экономический срок службы оцениваемых активов должен быть бесконечным или очень длительным.
- 5.8.2.1.4. В методе ДДП и/или дивидендном методе денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки — с использованием способов расчета приведенной стоимости. Может использоваться множество определений денежного потока. Методы дисконтирования чаще всего применяются для неосязаемых активов с конечными (ограниченными) экономическими сроками службы. Период времени, охватываемый методами дисконтирования, обычно должен равняться либо экономическому сроку службы, либо юридическому сроку службы (определяемому как период, в течение которого актив или интерес в этом активе юридически защищены) оцениваемого актива, в зависимости от того, какой из этих сроков короче.**
- 5.8.2.1.4.1. **Экономический срок службы** измеряется периодом, в течение которого можно ожидать, что неосязаемые активы будут приносить собственнику экономическую отдачу. Примером здесь является программное обеспечение компьютера, которое может иметь ожидаемый срок службы в 36 месяцев, прежде чем возникнет необходимость заменить его новой версией.
- 5.8.2.1.4.2. **Юридический срок службы** измеряется периодом, в течение которого неосязаемый актив может охраняться законом. Примером является патент, который в момент его выдачи имеет определенный срок службы, медленно, с течением времени, сходящийся к нулю.
- 5.8.2.1.5. **Ставки капитализации и дисконтные ставки определяются по данным рынка и выражаются как ценовой мультипликатор (определяемый по данным об открыто продаваемых бизнесах или сделках) или как процентная ставка (определяемая по данным об альтернативных инвестициях).**
- 5.8.2.2. **Ожидаемый доход или выгоды конвертируются в стоимость посредством расчетов, учитывающих ожидаемый рост и время получения выгод, риск, связанный с потоком выгод, и стоимость денег, в зависимости от времени.**

5.8.3. Затратный подход, часто называемый принципом затрат на воссоздание, иногда также известен как *подход на основе скорректированных активов*.

5.8.3.1. Подход на основе активов базируется на принципе замещения, который указывает на то, что актив не стоит больше, чем затраты замещения всех его составных частей.

5.8.3.2. При реализации затратного подхода должны рассчитываться **затраты каждого шага создания активов, включая прибыль застройщиков, с использованием теорий и знаний, известных на дату оценки.**

5.9. Процессы согласования

5.9.1. Заключение относительно стоимости должно основываться:

5.9.1.1. на толковании стоимости;

5.9.1.2. на всей имеющей отношение к делу информации на дату оценки с учетом рамок задания.

5.9.2. Заключение относительно стоимости должно также основываться на расчетных величинах, полученных при использованных методах оценки.

5.9.2.1. Выбор надлежащих подходов, методов и способов расчетов и доверие к ним зависят от суждения оценщика.

5.9.2.2. При расчете сравнительных весов для каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе оценки, оценщик должен опираться на свои суждения. Оценщику следует привести обоснование и оправдание использованных методов, а также весов, приписанных различным методам, из которых он исходил при определении согласованной величины стоимости.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

Руководство 8 (ЕСО 2003). Оценка неосязаемых (нематериальных) активов (и интеллектуальной собственности)

Руководство 8 (ЕСО-2003) охватывает следующие вопросы: принципы оценки стоимости неосязаемых (нематериальных) активов и интеллектуальной собственности; определение нематериальных активов в бухгалтерском учете в соответствии с МСФО; классификация нематериальных активов и интеллектуальной собственности; сбор данных, документация и источники информации; базы оценки; подходы к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; общепринятый подход к оценке гудвилла; доходный подход, затратный подход, рыночный подход к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности; процессы согласования; юридические требования; компетентность и профессиональное обязательство; взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности; составление отчета об итоговой величине стоимости.

Принципы оценки нематериальных активов

01. Настоящее Руководство следует рассматривать как введение в комплексную область оценки вместе с Руководством по оценке стоимости бизнеса (предприятия).

02. Оценка стоимости нематериальных активов могут потребоваться для целого ряда возможных целей, в том числе приобретений и ликвидации бизнеса или частей бизнеса, слияний, продажи нематериального актива, предоставления гарантий по ссудам, получения лицензий, установления платежей роялти и т.д.

03. Когда требуется рыночная оценка, оценщик должен применять нормальные определения рыночной стоимости и соответствующие процессы, и общую методологию (см. Приложение 1 “Методология оценки”). Когда условия задания подразумевают необходимость использования базы, отличной от рыночной стоимости, оценщик должен ясно установить базу оценки, дать определение такой базы (таких баз) и предпринять необходимые шаги, чтобы отличать такую оценку от рыночной оценки стоимости.

04. Если, по мнению оценщика, некоторые аспекты задания указывают на необходимость и уместность отступления от какого-либо положения Стандартов оценки, такое отступление должно быть раскрыто наряду с причиной, приведшей к отступлению.

05. Хотя многие из принципов, методов и способов оценки нематериальных активов схожи с оценками в других областях, оценки стоимости нематериальных активов требуют специального образования, подготовки, навыков и опыта.

06. Нематериальные активы – это активы, которые проявляют себя благодаря своим экономическим свойствам; они не обладают физической субстанцией, но они обеспечивают права и привилегии их собственнику и обычно генерируют доход или другие выгоды для их собственника. Стоимость нематериальных активов можно разделить на категории – как возникающую из прав, взаимоотношений, *сгруппированных нематериальных активов (синергия)* и прав интеллектуальной собственности.

Определение нематериальных активов в МСФО

07. Ниже приводится определение МСФО для целей финансовых отчетов:

«Нематериальный неденежный актив, не обладающей физической субстанцией, который держат для использования в производстве или поставках товаров и услуг, для сдачи в аренду другим или для административных целей». (МСФО 38)

08. Права существуют согласно контракту - писаному или не писаному - об экономических выгодах для сторон. Примерами являются среди прочего контракты на поставки, сбыт и покупку.

09. Отношения между сторонами могут быть не контрактными, могут быть кратковременными, но, тем не менее, обладать для сторон значительной стоимостью. Примерами среди прочего являются отношения с работниками, отношения с клиентами, отношения с поставщиками, отношения с дистрибьюторами, структурные отношения между сторонами.

10. Нематериальные активы представляют определенные юридические права и экономические выгоды, которые поступают собственнику и которые обычно не имеют физической субстанции. Их держат для использования как часть производственного процесса для сдачи внаем другим сторонам или для административных целей.

11. С бухгалтерской точки зрения нематериальные активы отражаются в балансе по затратам на их приобретение и амортизируются на протяжении срока полезной жизни. Однако многие нематериальные активы отражаются в балансе не по отдельности.

Классификация нематериальных активов

12. Нематериальные активы, отражаются ли они в балансе или нет, можно разделить на три основных категории.

- (i) Гудвилл бизнеса (нераспределенные нематериальные активы);
- (ii) Персональный гудвилл;
- (iii) Идентифицируемые нематериальные активы.

Первые две категории активов могут оцениваться только как целое, посредством процедур, которые являются специфическими для капитализации излишних доходов (или *“ренды гудвилла”* или *“экономической прибыли”*) Вышеприведенная классификация, и идентификация их как нематериальных активов имеет важнейшее значение для процесса оценки.

13. Гудвилл, который присоединяется к бизнесу, включается в оценку этого бизнеса и передается при его продаже. С другой стороны, персональный гудвилл, присоединенный к лицу, управляющему бизнесом, не передается при продаже и поэтому не включается в расчетную стоимость, кроме случаев, когда собственник продолжает работать в бизнесе.

14. Идентифицируемые нематериальные активы бизнеса могут оцениваться в индивидуальном порядке, если им можно приписать конечный срок службы, и если за этот период они обеспечивают бизнесу измеримые выгоды. Обычно эта категория включает права интеллектуальной собственности и другие аналогичные активы, в том числе:

- (i) права (включая патенты) на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, ноу-хау
- (ii) авторские права на литературные, музыкальные или художественные произведения
- (iii) товарные знаки, торговые наименования или фирменные знаки
- (iv) франшизы, лицензии или контракты
- (v) информационные ресурсы, включая программы, системы, процедуры, обследования, прогнозы, расчетные оценки, списки клиентов, технические данные
- (vi) компьютерное программное обеспечение и компьютеризованные базы данных
- (vii) нематериальные активы в стадии разработки

15. Другими нематериальными активами бизнеса являются, среди прочих, следующие:

- обученная и собранная вместе рабочая сила

- благоприятные трудовые договоры
- благоприятные договоры аренды
- благоприятные договоры страхования
- благоприятные контракты на поставки
- контракты о найме
- условия об отказе от конкуренции
- клиентские отношения
- разрешения
- технические библиотеки и хранилища газет
- прочие нематериальные активы

16. Оценки нематериальных активов дифференцируются в связи с существованием специфических атрибутов, таких как:

- отдельно идентифицируемый от других активов, т.е. будущий экономический доход, приписываемый активу, можно продать, сдать в аренду, обменять или распределить;
- находящиеся в собственности или под контролем бизнеса, т.е. бизнес может получить будущие экономические выгоды, притекающие от нематериальных активов, и ограничить третьим сторонам доступ к этим выгодам;
- приобретенные или, в случае “внутри” созданных нематериальных активов, произведенные в результате события, которое произошло в конкретный момент времени;
- ограниченный или идентифицируемый срок полезной службы;
- генерирование некоторой, поддающейся измерению, суммы экономической выгоды для собственника; и
- повышение стоимости осязаемого актива, с которым он (неосязаемый актив) связан.

Данные, документация и источники информации

17. Оценщики нематериальных активов часто должны полагаться на информацию, полученную от клиента или от представителей клиента. Источник любых таких данных, на которые полагаются, должен указываться оценщиком в устных или письменных отчетах, а данные должны проверяться всякий раз, когда это возможно.

18. Оценщиками должны быть предприняты шаги, чтобы гарантировать, что все источники данных, на которые полагаются, надежны и подходят для выполнения задания по оценке. Во многих случаях проведение полного аудита вторичных или третичных источников данных будет находиться вне рамок задания оценщика. Соответственно оценщик должен предпринять, такие разумные шаги, чтобы проверить точность и обоснованность источников данных, как это обычно принято.

19. В число проблем, которые рассматривают оценщики нематериальных активов входят:

- Характер и история нематериального актива (нематериальных активов). Поскольку стоимость заключена в выгодах от будущей собственности, история важна тем, что она указывает потенциальные будущие экономические выгоды, поступающие от собственности на нематериальные активы.
- Права, привилегии и условия, связанные с данным активом. Права собственности будут изложены в юридической документации, и всякий, кто имеет в собственности интерес, ограничивается положениями этой документации. Могут существовать права и условия, содержащиеся в соглашении или в обмене перепиской. Эти права могут передаваться или могут не передаваться покупателю.

- Остающийся срок полезной службы/юридический срок службы нематериального актива.
- Способность нематериальных активов приносить доход и связанный с этим риск.
- Экономические перспективы, которые могут повлиять на стоимость рассматриваемых нематериальных активов, как могут повлиять политические перспективы и политика правительства. Такие факторы, как обменные курсы, темпы инфляции и процентные ставки, могут оказывать разное воздействие в зависимости от конкретного сектора экономики.
- Экономическое здоровье и перспективы конкретной отрасли могут повлиять на стоимость рассматриваемых нематериальных активов.
- Может потребоваться принятие во внимание предыдущих сделок с рассматриваемыми нематериальными активами.
- Другие рыночные данные, т.е. ставки отдачи по альтернативным инвестициям и т.п.
- Рыночные цены за приобретение аналогичных нематериальных активов. Часто получить адекватную информацию бывает трудно или вообще невозможно, особенно это касается подробностей сделок. Хотя фактическая цена сделки может быть известна, оценщик может не знать о каких-либо гарантиях или компенсациях, предоставляемых продавцом, какие условия были даны или приняты, или какое влияние имело на сделку налоговое планирование.

Сопоставимые данные всегда следует использовать с осторожностью и логически интерполироваться.

Базы оценки

20. Подходящая база оценки стоимости любого типа нематериального актива зависит от цели оценки и от функционального и экономического состояния нематериального актива. Различными базами оценки являются:

- Стоимость в использовании нематериальных активов как часть стоимости бизнеса. Под стоимостью в использовании понимается доля стоимости бизнеса всего предприятия бизнеса, распределенная между индивидуальными активами, вносящими свой вклад в предприятие.
- Стоимость в использовании индивидуального нематериального актива (или группы активов):
- Стоимость в использовании определяется в МСФО 36 как “приведенная к текущему моменту стоимость расчетных будущих денежных потоков, которые, как ожидается, возникнут от продолжения использования актива и от его ликвидации в конце срока его полезной службы”.
- Рыночная стоимость нематериальных активов: при продаже в коммерческих сделках.
- Ликвидационная стоимость или стоимость при вынужденной продаже: при продаже по частям.
- Амортизированные затраты замещения.

Подходы к оценке нематериальных активов

Общепринятый подход к оценке гудвилла

21. При установлении стоимости гудвилла оценщик должен решить, превышает ли отдача капитала, инвестированного в нематериальные активы, альтернативные затраты на капитал. А альтернативные затраты на капитал рассчитывается на основании затрат на привлечение акционерного капитала и взвешенных затрат на капитал. Таким образом, стоимость гудвилла определяется наличием превышения над затратами на капитал. Отсюда следует, что может возникать и отрицательная стоимость, которая будет снижать скорректированную стоимость активов, отраженных в бухгалтерских книгах.

22. **Общепринятый метод оценки гудвилла состоит в следующем:**

- Рассчитывается скорректированная чистая операционная прибыль, создаваемая за счет суммарных исторических инвестиционных затрат на приобретение/создание идентифицируемых осязаемых и нематериальных (неосязаемых) активов.
- Определение альтернативных затрат благоприятной возможности для инвестированного капитала и использование их для расчета “нормальной” (базовой) годовой чистой прибыли по отношению стоимости идентифицируемых осязаемых и неосязаемых активов, эксплуатируемых в бизнесе.
- Установить сумму “сверхприбылей”, представляемых разницей между фактической скорректированной чистой операционной прибылью и “нормальной” годовой чистой прибылью.
- Определение ставки дисконтирования и подходящего периода дисконтирования, в течение которого возможно получение “сверхприбылей”.
- Окончательно рассчитать стоимость гудвилла на основании приведенной к текущему моменту стоимости “сверхприбылей” за ожидаемую продолжительность (период дисконтирования).
- Для оценки суммы коммерческого гудвилла (допускающего передачу) оценщик будет полагаться на свое суждение, в зависимости от конкретных обстоятельств предприятия бизнеса, и четко представит свои рассуждения в отчете об оценке.

23. Оценщик может проверить корректность результатов вышеописанной оценки стоимости гудвилла путем сравнения разницы между стоимостью бизнеса, которая определена методами Дисконтированного денежного потока и/или капитализации и полной стоимостью осязаемых и неосязаемых активов.

24. Другая проверка с целью оценки общую стоимость гудвилла бизнеса состоит в том, чтобы взять разницу между стоимостью всего предприятия бизнеса в предположении, что оно имеет в собственности и использует нематериальные активы в бизнесе, и сравнить это с общей стоимостью предприятия в предположении, что оно не является собственником тех же самых нематериальных активов.

Доходный подход

25. При доходном подходе стоимость нематериального актива или интереса в нематериальном активе определяется путем расчета приведенной к текущему моменту стоимость прогнозируемых будущих выгод. В теории - доход можно определить разными способами. На практике, категория дохода, принятая для оценки, - это обычно валовой доход, чистый операционный доход и чистый доход до вычета налогов, чистый доход после вычета налогов, операционный денежный поток или свободный денежный поток.

26. **Различные методы оценки будут зависеть от:**

- Характера нематериального актива, являющегося предметом оценки и;

- Устойчивости и природы дохода

27. Могут использоваться следующие методы оценки:

- Капитализация прибыли (превышение поступлений над затратами), которая может извлекаться из нематериального актива и которая может возникать, в частности, за счет надбавки к цене, снижения затрат или эффекта масштаба;
- Расчет стоимости гипотетического роялти или арендной платы, которые пользователь нематериального актива должен был бы в ином случае выплачивать законному собственнику нематериального актива;
- Дисконтированный денежный поток;
- Метод остаточного дохода или распределения остаточного дохода.

28. При реализации метода остаточного дохода для конвертации дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода. Оценщик обычно распределяет доход по различным нематериальным активам. Необходимо тщательно следить за тем, чтобы доход, распределенный по всем индивидуальным активам, не превысил наличного дохода для распределения по всем активам.

29. В методе дисконтирования будущего операционного денежного потока или чистого денежного потока (ДДП) рассчитываются денежные поступления для всех будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения ставки дисконтирования и использования техники расчета стоимости, приведенной к текущему моменту. Можно использовать и другие трактовки денежного потока. Наиболее принято использовать процедуры дисконтирования для нематериальных активов, имеющих конкретные экономические сроки службы. Принятый период времени обычно представляет собой более короткий из двух сроков – экономического и юридического срока службы.

30. Таким образом, оставшийся срок полезной службы – это период, в течение которого нематериальные активы, как ожидается, принесут собственнику экономическую отдачу от активов и могут оцениваться оценщиком с учетом следующих факторов:

- Остающийся юридический срок службы.
- Остающийся срок по контракту
- Остающийся физический срок службы
- Остающийся технологический срок службы
- Остающийся функциональный срок службы.
- Остающийся экономический срок службы

31. Ставки капитализации и ставки дисконтирования определяются по данным рынка и выражаются как мультипликаторы цен (определенные из данных по открыто продаваемым бизнесам или по сделкам) или как процентная ставка (определенная на основе данных по альтернативным инвестициям). Риск недостижения уровня дохода от нематериальных активов выше, чем риск, определенный для осязаемых активов и чистого оборотного капитала. Поэтому ставки дисконтирования или капитализации, используемые для конвертации денежных потоков дохода в рыночную стоимость, выше, чем те, которые используются в оценке бизнеса.

32. Хотя доходный подход к оценке наиболее широко принят сегодня для идентифицируемых нематериальных активов, оценщик должен также устанавливать стоимость нематериальных активов, используя две другие базы оценки – затратную базу и рыночную базу. Благоразумно использовать все три метода для оценки стоимости идентифицированных нематериальных активов бизнеса, так как получаемые в результате

стоимости вполне могут отличаться, и им могут приписываться веса, отражающие неравные вероятности.

Затратный подход

33. Затратный подход применяется аналогичным образом к методам, используемым в оценке машин и оборудования. Могут применяться несколько типов затрат, например, затрат замещения современным эквивалентом. Методами расчета величины затрат могут быть либо исторические (первоначальные) затраты, пересчитанные с учетом настоящих условий с помощью подходящего индекса, или затраты создания аналогичного нематериального актива в предположении об использовании при этом знаний, опыта и навыков, существующих на дату оценки. Затраты замещения будут включать затраты на оплату всего труда, материалов, накладных расходов вместе с предпринимательской прибылью в период застройки (развития) и оплату разработки проекта и другие виды вознаграждения, юридические издержки, налоги и т.п.

34. Оценщику необходимо выявить и отдавать себе отчет в наличии различных форм устаревания – физическом износе, функциональном устаревании, устаревании, учитываемом регулирующими органами, технологическом устаревании и экономическом устаревании, которые должны применяться к стоимости нематериального актива, которая устанавливается вышеуказанными методами.

35. Затратный подход, вероятно, дает наименее реалистичный показатель стоимости идентифицируемых нематериальных активов бизнеса.

Рыночный подход к оценке нематериальных активов

36. При рыночном подходе рассматриваемый актив сравнивается с аналогичными нематериальными активами или интересами в этих активах либо с ценными бумагами, обеспеченными нематериальными активами, которые были проданы на открытом рынке.

37. Двумя наиболее распространенными источниками данных, используемыми в рыночном подходе, являются рынки, на которых продаются как интересы в собственности на аналогичные нематериальные активы, так и деривативы (фьючерсы и опционы). Должна существовать обоснованная база для сравнения, когда опора делается на сравнимые нематериальные активы, которые присутствуют в той же отрасли или бизнесе, что и рассматриваемый актив, или в той же, которая реагирует на те же экономические переменные. Сравнение должно проводиться осмысленным образом и не должно вводить в заблуждение.

38. Когда для обеспечения ориентиров при определении величины стоимости используются предыдущие сделки в отношении предмета оценки, могут потребоваться корректировки данных с учетом течения времени и изменившихся обстоятельств в экономике.

39. Следующие элементы являются основными элементами сравнения, которые должны рассматриваться при отборе и анализе сделок по продаже.

- Имущественные права, составляющие нематериальные активы, передаваемые в сделке.
- Существование каких-либо специальных условий и соглашений о финансировании.
- Существуют ли элементы сделки по продаже на коммерческих условиях.
- Экономические условия, которые существовали на соответствующем вторичном рынке во время сделки по продаже.

- Отрасль или бизнес, где использовался (или будет использоваться) нематериальный актив.
- Физические характеристики активов.
- Функциональные характеристики активов.
- Технологические характеристики активов.
- Включение других (нематериальных) активов в сделку.

Процесс согласования

40. Окончательная величина стоимости будет зависеть от:

- Принятой базы оценки и
- Всей имеющейся к данному вопросу информации на дату оценки с учетом рамок задания.

Установление стоимости будет зависеть от использованных методов оценки.

- Выбор подходящих методов зависит от суждения оценщика
- Оценщик должен представить обоснование и оправдание использованных методов оценки и взвешивания с относительными вероятностями при согласовании разницы в результатах в определении расчетной величины стоимости.

Юридические требования

41. При проведении оценок стоимости интеллектуальной собственности особенно важно, чтобы оценщик был полностью осведомлен обо всех юридических аспектах, охраняемых: статусе, авторском праве, патентах, лицензионных соглашениях и требованиях третьей стороны.

42. При оценке стоимости интеллектуальной собственности, которая использует право по лицензии, оценщику также понадобится рассмотреть все оговорки в контрактах, которые *среди прочих* касаются платежей ренты или роялти.

43. Регистрация, охрана и передача прав интеллектуальной собственности подчиняются национальным законам и международным соглашениям. Оценщик должен рассматривать все имеющие отношения к делу юридические факторы, которые могли бы повлиять на стоимость оцениваемых активов.

Компетенция и профессиональное обязательство.

44. Хотя многие из принципов методов и способов, касающихся оценки стоимости нематериальных активов, похожи на оценки в других областях, нематериальные активы требуют специального образования, подготовки, навыков и опыта. Так как оценка стоимости многих нематериальных активов требует специальных знаний, в том числе юриспруденции, оценщику, если он не является экспертом в этой области, понадобится обратиться за помощью к экспертам в области интеллектуальной собственности или даже рассмотреть вопрос, обладает ли он надлежащей квалификацией, чтобы принять указания об оценке стоимости имущества.

45. Оценщик после консультации со своим клиентом должен решить, какое экспертное содействие ему необходимо для прояснения каких-либо специальных вопросов, выходящих за рамки его опыта. Прямой обязанностью оценщика должна быть выдача указаний внешним экспертам и тем самым установление круга их полномочий.

Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

46. МСФО 38 “Нематериальные активы” содержит оговорку (п. 19), которая гласит:

“Нематериальный актив должен признаваться в том и только в том случае, если:

- (а) существует вероятность того, что предприятие будет получать экономические выгоды, которые могут быть приписаны этому активу,
- (б) затраты на приобретение актива могут быть достоверно измерены”.

47. В Стандартах финансовой отчетности (бухгалтерского учета) обычно оговаривается, что гудвилл – это разность между ценой приобретения и учетной суммой его идентифицируемых чистых активов. Создаваемый внутри гудвилл не признается как актив, поскольку он не является идентифицируемым ресурсом, контролируемым предприятием, который можно достоверно измерить затратами на приобретение. Учетная сумма – это сумма, в которой актив показан в балансовом отчете после вычета любой амортизации и накопленных потерь от его ослабления.

48. В МСФО 38 затратные и переоценочные базы учета нематериальных активов определены как “Учет от исходной базы” и “Допустимый альтернативный способ учета” соответственно. Если даже возможно переоценивать нематериальные активы, поскольку в разделе “Допустимый альтернативный способ учета” существует активный рынок, на практике, оговариваясь, что активный рынок не может существовать для брэндов, мест на первой странице газеты, содержащих сведения о самой газете, ее редакторах и т.д., прав на публикацию музыкальных произведений и фильмов, патентов и товарных знаков, переоценка производится в зависимости от случая из-за уникального характера таких активов.

Отчет об итоговой величине стоимости

49. Сертификат оценки и принципы составления отчета изложены в Стандарте 9 ЕСО 2003. Следует соблюдать общие условия, относящиеся к проведению всех оценок. В частности, в случае нематериальных активов особое значение имеют следующие вопросы, и их следует кратко осветить в отчете об оценке или в сертификате оценки:

- Использованные источники информации.
- Перспективы для экономики и конкретной отрасли или бизнеса.
- История.
- Чувствительность к сезонным или циклическим факторам.
- Конкуренция.
- Собственность.
- Будущие перспективы для нематериального актива (нематериальных активов)
- Прошлые сделки с аналогичными интересами собственности на нематериальные активы.

50. Если в связи с местным законодательством необходимо отступление от Стандартов оценки, это нужно ясно указать в сертификате оценки и в отчете об оценке.

51. Оценщики нематериальных активов обычно не считаются ответственными за работу, выполняемую аудиторами компании, или за обоснованность решений или указаний, даваемых директорами бизнеса. В случае, когда указания даны надлежащим образом уполномоченными аудиторами или директорами компании, а оценщик нематериальных активов устанавливает, что принятие таких указаний не будет неуместным или вводящим в заблуждение, оценщик может отступить от нормальной практики при условии, что такое отступление будет надлежащим образом раскрыто и разъяснено в отчете об оценке.

ССО РОО 3-05-2005. Методическое руководство по оценке 5 (МР 5). Оценка стоимости движимого (личного) имущества

Международное руководство по оценке 5 (МР 5)

Оценка стоимости движимого имущества

(пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Задачей настоящего руководства является улучшение согласованности и качества оценок стоимости движимого имущества для блага пользователей услуг по оценке движимого имущества.
- 1.2. Обычно оценки движимого имущества стремятся проводить и проводят на базе *рыночной стоимости*, применяя положения МСО 1. Там, где используются другие базы, применяют положения МСО 2 при условии надлежащего разъяснения и раскрытия данных.
- 1.3. Вообще говоря, понятия, процессы и методы, применяемые в оценке движимого имущества, — те же самые, что и для других типов оценок. Некоторые термины могут иметь иное значение или использоваться по-иному. Эти различия становятся важными раскрытиями данных всякий раз, когда такие термины используются. В настоящем международном руководстве излагаются важные определения, используемые в оценках движимого имущества.
- 1.4. Оценщики и пользователи их услуг должны внимательно отнестись к проведению различий между рыночными компонентами и соответствующими рыночными стоимостями объектов движимого имущества. Одним из примеров такой дифференциации является рыночная стоимость объектов имущества, продаваемых на аукционе, или рыночная стоимость объектов имущества, продаваемых или приобретаемых у частных дилеров, где договорная цена публично не раскрывается. Другим примером служит рыночная стоимость движимого имущества, продаваемого оптом, или рыночная стоимость той же самой вещи, продаваемой в розницу.

2.0. Область применения

- 2.1. Настоящее руководство призвано содействовать в процессе проведения или использования оценок движимого имущества.
- 2.2. Помимо элементов, которые являются общими для других применений, международных руководств и международных стандартов оценки, настоящее международное руководство содержит расширенное обсуждение процесса оценки для движимого имущества. Оно включено с целью описания того, что обычно вовлекается в оценки движимого имущества, и обеспечения базы для сравнений с другими типами оценки.
- 2.3. Машины и оборудование являются категорией движимого имущества, но оценка машин и оборудования регламентируется отдельным руководством (МР 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»).

3.0. Определения

- 3.1. *Аукционная цена.* Цена, отражающая окончательно принятое предложение на публичном аукционе. Она может как включать, так и не включать вознаграждения или комиссии. См. также *молотковая цена, продажа по частному договору.*
- 3.2. *Предметы коллекционирования.* Широкий термин, используемый для описания объектов, собираемых в связи с интересом, который они вызывают благодаря их редкости, новизне или уникальности. В некоторых государствах этот термин может применяться среди прочего к произведениям искусства, старинным предметам, драгоценным камням, ювелирным изделиям, музыкальным инструментам, нумизматическим или фила-

телистическим коллекциям, редким книгам и архивным материалам. В других странах этот термин используется для обозначения как указанных категорий, так и широкого спектра объектов, которые не относятся к какой-либо иной категории движимого имущества.

- 3.3. *Затратный подход*. Сравнительный подход к стоимости имущества или иного актива, который рассматривает в качестве заменителя при покупке данного имущества строительство другого объекта имущества, являющегося копией данного, или такого, который мог бы обеспечивать равную полезность без чрезмерных затрат, обусловленных длительностью строительства. Расчет оценщика основывается на затратах на воспроизводство или замещение рассматриваемого имущества или актива за вычетом накопленной (суммарной) амортизации.
- 3.4. *Затратный подход при оценке произведений искусства*. Сравнительный подход к определению стоимости произведений искусства, рассматривающий в качестве заменителя при покупке данного произведения искусства возможность создания другого произведения искусства, которое заместит данное. Оценка стоимости оценщиком должна основываться на затратах воспроизводства или замещения данного произведения искусства с учетом природы самого замещения, т.е. будет ли это замещение *замещением старого объекта новым, замещением через покупку на вторичном рынке, репликацией или точной копией*.
Замещение старого объекта новым подразумевает затраты на покупку такого же объекта, что и оцениваемый или, если это невозможно, то покупку схожего по природе и по состоянию объекта на розничном рынке, где выставляются новые произведения искусства.
Замещение через покупку на вторичном рынке указывает на затраты замещения оцениваемого объекта схожим объектом в сходном состоянии на вторичном розничном рынке, где продаются предметы искусства или антиквариат.
Репликацией называют копию исходного (оцениваемого) объекта, которая в плане своей природы, качества и давности материалов максимально близка к оригиналу, но выполнена с применением современных методов создания.
Точной копией называют идентичную копию оцениваемого оригинала, созданную из материалов, максимально близких по природе, качеству и давности, с использованием методов создания, применявшихся в период изготовления оригинала.
- 3.5. *Принадлежности и приспособления*. Совокупность улучшений неотделимых от имущества, оцениваемых вместе. См. *торговые принадлежности и приспособления арендатора*.
- 3.6. *Мебель, принадлежности и оборудование*. Термин, используемый в Северной Америке для обозначения осязаемого движимого имущества плюс торговые принадлежности и улучшения лизгольда. См. также *движимое имущество*.
- 3.7. *Личное движимое имущество*. В некоторых государствах — термин, используемый для идентифицируемых, переносных и осязаемых объектов, которые широкая публика считает движимым (личным) имуществом. См. также *личное имущество*.
- 3.8. *Молотковая цена*. Принятое и объявленное предложение цены, не считая каких-либо вознаграждений или комиссий, и потому это не обязательно цена покупки. См. также *аукционная цена, продажа по частному договору*.
- 3.9. *Подход, основанный на капитализации дохода*. Сравнительный подход к определению стоимости, который использует данные о доходах и расходах, относящихся к оцениваемому имуществу, и оценивает стоимость посредством процесса капитализации.
- 3.10. *Внутренняя стоимость*. В некоторых странах — сумма, которая на основании оценки наличных фактов считается «истинной» или «реальной» ценностью вещи. Это понятие является понятием долговременной *нерыночной стоимости*, которая сглаживает кратковременные колебания цен.
- 3.11. *Улучшения лизгольда или улучшения съемщика*. Фиксированные улучшения или добавления к земле или зданиям, устанавливаемые и оплачиваемые съемщиком для

- удовлетворения своих нужд, обычно устраняемые съемщиком по окончании срока аренды. Их устранение не наносит недвижимости серьезного ущерба. См. также *движимое имущество*, торговые принадлежности или приспособления арендатора.
- 3.12. *Подход на основе сравнения продаж*. Общий путь расчета показателя стоимости движимого имущества или интереса собственности в движимом имуществе с использованием одного или большего числа методов, при которых рассматриваемое имущество сравнивается с аналогичными объектами имущества или интересами в собственности на аналогичные объекты. Возможность этого подхода к оценке движимого имущества сильно зависит от знания рынка и опыта оценщика, а также от зарегистрированных данных по сделкам с сопоставимыми объектами.
- 3.13. *Рыночная стоимость*. См. МСО 1, п. 3.1.
- 3.14. *Движимое имущество*. Юридическое понятие, относящееся ко всем правам, интересам и выгодам, связанным с собственностью на вещи, отличные от недвижимости. В некоторых государствах предметы движимого имущества юридически обозначаются как «движимость» в отличие от термина «реалти» (realty), который может относиться либо к недвижимому имуществу, либо к недвижимости. Предметы движимого имущества могут быть осязаемыми, такими как движимые вещи, или неосязаемыми, такими как долг или патент. Предметы осязаемого движимого имущества не прикрепляются постоянно к недвижимости и обычно характеризуются возможностью их перемещения. См. также *коллекционные предметы*; принадлежности и приспособления; *мебель, принадлежности и оборудование* (ПИО); *личное движимое имущество*; *улучшения лизгольда и улучшения арендатора*; *установки и оборудование*; *торговые принадлежности и приспособления арендатора*.
- 3.15. *Движимость*. Юридический термин, используемый в некоторых странах для обозначения движимого имущества, в отличие от термина «реалти», который может относиться либо к недвижимому имуществу, либо к недвижимости. Движимость включает осязаемые и неосязаемые объекты, которые не являются недвижимостью. См. также *движимое имущество*.
- 3.16. *Установки и оборудование*
- (i) Активы, которые предполагается использовать на постоянной основе в деятельности организации, в том числе специализированные непостоянные здания, машины (отдельные машины или группы машин, торговые принадлежности и улучшения лизгольда), и другие подходящим образом идентифицированные категории активов.
 - (ii) Осязаемые активы, которые:
 - а) организация держит для использования в производстве, поставках товаров или услуг, для сдачи в аренду другим или для административных целей; и которые
 - б) предполагается использовать в течение некоторого периода времени.
- 3.17. *Продажа по частному договору*. Продажа, при которой ведение переговоров и совершение сделки осуществляются непосредственно между ее сторонами, а не через публичный аукцион или иной метод. Цена продажи, уплачиваемая при продаже по частному договору, обычно не известна никому, кроме участников сделки. См. также *аукционная цена*, *молотковая цена*.
- 3.18. *Профессиональный оценщик имущества*. Лицо, которое обладает необходимой квалификацией, способностью и опытом для расчета стоимости имущества для разных целей, в том числе сделок, влекущих передачи имущества в собственность, для залога под обеспечение ссуд и ипотек, имущества для целей тяжбы или урегулирования споров относительно налогообложения, и имущества, рассматриваемого как основные средства для целей финансовой отчетности.
- 3.19. *Торговые принадлежности и приспособления арендатора*. Не являющиеся недвижимостью принадлежности, присоединенные к имуществу арендатором и используемые им при ведении торговли или бизнеса. См. также *улучшения лизгольда или арендатора*, *движимое имущество*.

- 3.20. *Подход к оценке.* Обычно путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки. В зависимости от природы и целей использования имущества при оценке движимого имущества могут применяться три подхода к оценке: *подход на основе сравнения продаж, подход на основе капитализации дохода и затратный подход.* Их применение даст оценщику возможность определить *рыночную стоимость* или стоимость, отличную от *рыночной стоимости*.
- 3.21. *Метод оценки.* В рамках подхода к оценке — конкретный путь расчета стоимости.
- 3.22. *Процедура оценки.* Действие, последовательность, манера и способ выполнения шагов метода оценки.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. В некоторых случаях оценка движимого имущества проводится в связи с оценкой недвижимого имущества и/или бизнеса и обеспечивает основу для определения меры амортизации или устаревания определенных основных активов. В этом применении сама по себе оценка движимого имущества может быть или не быть главным поводом для оценки, однако необходимо сочетание услуг оценщика движимого имущества, оценщика бизнеса или, например, оценщика недвижимого имущества, для того, чтобы правильно распределить и отразить *рыночную стоимость* активов, которые должны быть представлены в финансовом отчете.

5.0. Руководство

- 5.1. Оценки движимого имущества могут потребоваться для ряда возможных направлений использования, в том числе для финансовой отчетности, приобретения и отчуждения, страхования, налогообложения.
- 5.1.1. Там, где цель оценки требует **расчета рыночной стоимости**, оценщик должен применять определения рыночной стоимости, процессы и методологию, совместимые с требованиями МСО 1.
- 5.1.2. Там, где для выполнения работы требуется база стоимости, **отличная от рыночной стоимости** — например, страховая стоимость или утилизационная стоимость, — оценщик должен четко идентифицировать тип используемой стоимости, определить такую стоимость и предпринять шаги, необходимые для проведения различия между расчетной величиной такой стоимости и расчетной величиной рыночной стоимости в соответствии с требованиями МСО 2.
- 5.2. **Оценщик должен предпринять шаги, чтобы гарантировать, что все источники данных, на которые он полагается, надежны и уместны для предпринимаемой оценки.** Во многих случаях проведение полной верификации вторичных или третичных источников данных выходит за пределы круга услуг оценщика. Соответственно, оценщик должен предпринять такие шаги, чтобы проверить точность и обоснованность источников данных, как это обычно принято на рынках и в месте проведения оценки.
- 5.3. Нередко при оценках движимого имущества необходимо, чтобы оценщику движимого имущества можно было полагаться на услуги других оценщиков движимого имущества и/или иных профессиональных специалистов. **Таким образом, нужно установить параметры ответственности, относящиеся к классификации объектов имущества между оценщиками в иных дисциплинах, чтобы гарантировать, что ничто не будет пропущено или не окажется результатом двойного счета.** Обычным примером является передача оценки составляющих, относящихся к недвижимому имуществу, на усмотрение оценщика недвижимого имущества. **Там, где оценщик движимого имущества полагается на услуги других экспертов, он должен:**
- 5.3.1. **предпринять разумно необходимые шаги по верификации, чтобы гарантировать, что такие услуги полностью выполнены и что лежащие в основе выводы обоснованы и заслуживают доверия; или**
- 5.3.2. **раскрыть факт, что такие шаги по верификации не были предприняты.**

- 5.4. Оценщики движимого имущества должны часто полагаться на информацию, получаемую от клиента или от представителей клиента. Источник любых таких данных должен быть указан оценщиком в устных или письменных сообщениях, а данные должны быть разумно проверены там, где это возможно.**
- 5.5. Хотя многие из принципов, методов и способов оценки движимого имущества схожи с теми, которые применяются в других случаях оценки, оценки движимого имущества требуют специального образования, подготовки, навыков и опыта.**
- 5.6. Требования, предъявляемые к отчетам об оценке, описываются в Кодексе поведения МСО и в МСО 3 «Составление отчета об оценке». В отчете об оценке движимого имущества должны быть приведены:**
- 5.6.1. идентификация имущества и собственника имущественного интереса, подлежащего оценке (месторасположение объекта движимого имущества и адрес владельца);**
 - 5.6.2. применимая дата оценки;**
 - 5.6.3. база или определение стоимости;**
 - 5.6.4. владелец интереса или заказчик (следует заметить, что в некоторых государствах собственник интереса может быть неизвестным по причинам конфиденциальности);**
 - 5.6.5. цель и использование оценки;**
 - 5.6.6. условия оценки;**
 - 5.6.7. указание на залоги или обременения собственности;**
 - 5.6.8. заявление о соответствии (с подписью и датой).**
- 5.7. К числу факторов, которые должны быть рассмотрены (но не обязательно сообщены) оценщиком движимого имущества, относятся:**
- 5.7.1. Права, привилегии или условия, которые присоединяются к собственности на рассматриваемое имущество.**
 - 5.7.1.1. Права собственности излагаются в различных юридических документах.**
 - 5.7.1.2. Права и условия, содержащиеся в контракте собственника или в обмене корреспонденцией; эти права могут или не могут быть переданными новому собственнику рассматриваемого имущества.**
 - 5.7.1.3. Указанные документы могут содержать ограничения на передачу имущества и положения, регулирующие базу оценки, которую необходимо применить в случае передачи имущества.**
 - 5.7.2. Характер имущества и история собственности на него (происхождение)**
 - 5.7.2.1. Предшествующие продажи или сделки с имуществом**
 - 5.7.3. Экономическая перспектива, которая может затронуть рассматриваемое имущество, включая политическую перспективу и государственную политику.**
 - 5.7.4. Состояние и перспективы рынка, специфичного для торговли объектами движимого имущества, которые могут затронуть рассматриваемое имущество.**
 - 5.7.5. Имеет ли рассматриваемое имущество неосязаемую стоимость или нет.**
 - 5.7.5.1. Если движимому имуществу внутренне присуща неосязаемая стоимость, оценщик должен гарантировать, что неосязаемая стоимость полностью отражена вне зависимости от того, была ли идентифицируемая неосязаемая стоимость оценена отдельно или нет.**
 - 5.7.5.1.1. Нужно проводить различие между неосязаемой стоимостью в тех пределах, в которых ее можно установить, и стоимостью осязаемого имущества.**
 - 5.7.5.2. Важно, чтобы оценщику были известны юридические ограничения и условия, которые возникают в силу законов государства, в котором это имущество существует.**

- 5.7.5.3. Часто, особенно при обращении к сделкам по приобретению, трудно или невозможно получить адекватную информацию. Хотя фактическая цена сделки и может быть известной, оценщик может не знать, какие гарантии и компенсации были даны продавцом, были ли взяты у продавца денежные средства или иные активы до приобретения, и какое воздействие на сделку имело налоговое планирование.
- 5.7.5.4. В силу причин, которые были объяснены в п. 5.7.5.3, сопоставимые данные всегда следует использовать с осторожностью, и может возникнуть необходимость во введении корректировок. При использовании опубликованных результатов аукционов следует иметь в виду, что эти результаты могут представлять сделки, охватывающие малый сектор рынка. Следует вносить поправки с учетом различий, возникающих из-за различающихся уровней рынка.
- 5.7.6. Любая другая информация, которую оценщик считает относящейся к делу.
- 5.8. Подход к оценке движимого имущества, основанный на сравнении продаж**
- 5.8.1. При подходе на основе сравнения продаж рассматриваемое имущество сопоставляется с аналогичным имуществом и/или интересами собственности в имуществе, которые были проданы на открытых рынках.
- 5.8.2. Двумя наиболее распространенными источниками данных, используемых при подходе на основе сравнения продаж, являются публикуемые результаты аукционов и сделок, сообщаемые фирмами, регулярно торгующими аналогичным имуществом.
- 5.8.3. При подходе на основе сравнений продаж должна существовать обоснованная база для сравнения с аналогичным имуществом и опоры на результаты такого сравнения. Эти аналогичные имущества должны регулярно продаваться на том же рынке, что и рассматриваемый, или на рынке, который реагирует на те же экономические переменные. Сравнение должно проводиться осмысленно и не должно вводить в заблуждение. Факторы, которые следует принимать во внимание при решении вопроса о том, существует ли обоснованная база для сравнения, включают:
- 5.8.3.1. Сходство с рассматриваемым (оцениваемым) имуществом в плане качественных и количественных описательных характеристик.
- 5.8.3.2. Количество и возможность верификации данных по аналогичному имуществу.
- 5.8.3.3. Представляет ли цена аналогичного имущества коммерческую сделку.
- 5.8.3.4. Необходим основательный и непредвзятый поиск аналогичных объектов имущества, чтобы обеспечить независимость и надежность оценки. Поиск должен включать простые объективные критерии для отбора аналогичных объектов имущества.
- 5.8.3.5. Следует провести сравнительный анализ качественных и количественных схожих черт и различий между аналогичными объектами имущества и рассматриваемым имуществом.
- 5.8.3.6. Там, где это уместно, могут понадобиться корректировки, чтобы сделать ориентиры оценки при переходе от аналогичных объектов имущества к рассматриваемому имуществу более сопоставимыми. Поправки нужно делать для необычных, неповторяющихся и уникальных позиций.
- 5.8.3.7. Если необходимо, следует делать надлежащие поправки на различия в собственности на рассматриваемое имущество и собственности на аналогичные объекты имущества в отношении характера и влияния таких различий, происхождения имущества или степени его реализуемости (или недостаточной реализуемости).
- 5.8.4. Когда для обеспечения ориентира для оценок используются предыдущие сделки с рассматриваемым имуществом, могут понадобиться корректировки, свя-

занные с фактором времени или обстоятельствами в экономике и в отрасли, увеличением художественной ценности и манерой, в которой такое имущество продается.

- 5.8.5. Косвенные правила оценки, или приблизительные методы, могут оказаться полезными в оценке имущества или интереса в движимом имуществе. Тем не менее показателям стоимости, выводимым из использования таких правил, не следует придавать существенного веса, если нет уверенности, что покупатели сильно полагаются на них.

5.9. Подход к оценке движимого имущества, основанный на капитализации дохода

5.9.1. Подход, основанный на капитализации дохода, базируется на данных о доходах и расходах, относящихся к оцениваемому имуществу, а стоимость имущества определяется в нем посредством процесса капитализации.

5.9.2. *Подход, основанный на капитализации дохода*, может оказаться пригодным для оценки мебели, принадлежностей и оборудования (МПиО), которые являются важным элементом в деятельности таких объектов имущества, как гостиницы, меблированные апартаменты и центры обслуживания.

5.9.2.1. Может получиться так, что МПиО будут подвергаться сильному износу и поэтому требовать периодической замены для сохранения привлекательности и полезности помещений.

5.9.2.2. Сроки полезного использования объектов МПиО должны оцениваться на основании их качества, износостойкости, и степени использования. Затем можно будет рассчитать средневзвешенный срок полезного использования всех объектов МПиО в совокупности.

5.9.2.3. Предполагаемые величины будущих затрат по замещению оцениваемых объектов МПиО затем следует разделить на полученный средний срок полезного использования, чтобы определить размер ежегодных отчислений в фонд амортизации на возмещение/реновацию капитала. Эти ежегодные отчисления затем следует учитывать в составе операционных расходов/затрат организации.

5.10. Затратный подход к оценке движимого имущества

5.10.1. Затратный подход исходит из того, что в качестве заменителя покупки данного объекта движимого имущества возможна альтернатива создания другого объекта имущества, являющегося копией данного, или такого, который мог бы обеспечивать равную полезность без неоправданных затрат, обусловленных длительностью процессов создания.

5.10.2. Оценка стоимости оценщиком должна основываться на затратах воспроизводства или замещения оцениваемого объекта имущества или актива.

5.10.2.1. Затраты замещения обозначают денежную сумму, которую кто-либо рассчитывал бы заплатить за объект аналогичного возраста, размера, цвета и в аналогичном состоянии. Обычно затраты замещения основываются на затратах по приобретению альтернативного экземпляра или его репликации, или копии, максимально близкой к оригиналу в плане ее природы, качества, возраста материалов, но воссозданной путем применения современных методов.

5.10.2.1.1. В случае таких активов, как ценный антиквариат или картины, замещение может быть нецелесообразным вне зависимости от величины затрат.

5.10.2.1.2. Затраты воспроизводства обозначают денежную сумму, которую кто-либо рассчитывал бы заплатить за точную копию оцениваемого объекта (оригинала), воссозданную из материалов очень близкой природы, качества и возраста с применением методов создания того периода, в котором был изготовлен оригинал.

5.10.2.1.3. С течением времени стоимость некоторых объектов движимого имущества, не подвергающихся физическому износу, может возрасти, поскольку текущие затраты их замещения или воспроизводства окажутся растущими быстрее, чем текущая цена таких объектов.

5.10.3. Применение *затратного подхода* может оказаться особенно полезным при оценках таких объектов движимого имущества, как промышленные товары, или объектов, у которых имеется множество копий, например полиграфические продукты, керамические статуэтки, или объекты, изготавливаемые путем чеканки.

5.11. Процесс согласования

5.11.1. Заключение о стоимости должно основываться:

5.11.1.1. на определении типа стоимости;

5.11.1.2. на цели и предполагаемом использовании оценки;

5.11.1.3. на всей информации, имеющей отношение к делу на дату оценки, необходимой в свете сформулированного задания.

5.11.2. Заключение о стоимости также будет основываться на расчетных величинах стоимости, полученных методами оценки.

5.11.2.1. Выбор и опора на соответствующие подходы, методы и расчеты зависят от суждения оценщика.

5.11.2.2. Оценщик должен исходить из своего суждения при определении относительного веса, который следует придавать каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе оценки. В случае такого требования оценщик должен представить обоснование и оправдание как для использованных методов оценки, так и для примененного взвешивания результатов методов, на которые он полагался при достижении вывода о стоимости.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

ССО РОО 3-06-2005. Методическое руководство по оценке 6 (МР 6). Оценка стоимости бизнеса

Международное руководство по оценке 6 (МР 6) Оценка стоимости бизнеса (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) принял настоящее международное руководство (МР) с целью повышения согласованности и качества оценок стоимости бизнеса в рамках мирового сообщества в интересах пользователей финансовых отчетов и пользователей оценок стоимости бизнеса.
- 1.2. Оценки бизнеса, как правило, заказываются и проводятся на базе *рыночной стоимости* с применением положений МСО 1. В случае использования иных баз оценки применяются положения МСО 2 с надлежащими пояснениями и раскрытием данных.
- 1.3. Обычно при оценке бизнеса применяют те же понятия, процессы и методы, что и при других типах оценок. Некоторые термины могут иметь иные значения или использоваться по-иному. Всякий раз, когда они используются, особое значение приобретает раскрытие этих различий. Настоящее МР содержит формулировки важных определений, используемых в оценках бизнеса.
- 1.4. Оценщикам и пользователям услуг по оценке следует обращать внимание на различия между стоимостью организации бизнеса или специализированного торгового имущества, оценкой активов, находящихся в собственности такой организации, и различными возможными применениями соображений о бизнесе или о «действующем предприятии», с которыми сталкиваются при оценке интересов в недвижимом имуществе. Примером последних являются оценки имущества с торговым потенциалом (см. «Типы имущества», п. 4.3.2).

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее международное руководство призвано помочь в обеспечении проведения или использования оценок бизнеса.
- 2.2. В дополнение к элементам, общим для других международных руководств (МР) к МСО, настоящее МР содержит более обширные замечания по поводу процесса оценки бизнеса. Они включены, чтобы показать типичные примеры того, что обычно входит в оценки бизнеса, и дать основу для сравнения с другими типами оценок. Однако эти замечания не следует считать обязательными или ограничивающими, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем руководстве или же в МСО.
- 2.3. В силу того, что к оценкам бизнеса также применимы другие базовые принципы оценки, МСО и руководства, следует считать, что настоящее международное руководство следует рассматривать как включающее в себя все подходящие для данного случая документы МСО.

3.0. Определения

- 3.1. *Скорректированная бухгалтерская [балансовая] стоимость*. Бухгалтерская стоимость, получаемая в результате добавления, исключения или изменения одного или нескольких активов или обязательств в отчетных бухгалтерских суммах.
- 3.2. *Подход на основе активов*. Средство расчета стоимости бизнеса и/или долевого участия с использованием методов, основанных на *рыночной стоимости* активов бизнеса за вычетом его обязательств.
- 3.3. *Бухгалтерская [балансовая] стоимость*
 - 3.3.1. В отношении активов — капитализированные затраты на создание/приобретение данного актива за вычетом накопленной амортизации матери-

- альных и нематериальных активов и истощения невозпроизводимых ресурсов, — как это представлено в бухгалтерских документах бизнеса.
- 3.3.2. В отношении бизнеса — разница между суммарными активами (за вычетом амортизации материальных и нематериальных активов и истощения невозпроизводимых ресурсов) и суммарными обязательствами бизнеса — как они показаны в балансе. В данном случае *бухгалтерская стоимость* соответствует понятиям *бухгалтерской стоимости чистых активов, чистой ценности и акционерного капитала*.
- 3.4. *Оценщик бизнеса*. Лицо, которое в силу своего образования, подготовки и опыта признано способным проводить оценку бизнеса, долей бизнеса, ценных бумаг и/или неосязаемых активов.
- 3.5. *Организация бизнеса*. Торговая, промышленная, сервисная или инвестиционная организация, занимающаяся той или иной экономической деятельностью.
- 3.6. *Оценка бизнеса*. Акт или процесс выработки заключения или расчета стоимости бизнеса или организации либо доли в ней.
- 3.7. *Капитализация*
- 3.7.1. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений, как фактических, так и ожидаемых на протяжении некоторого периода в эквивалентную стоимость капитала по состоянию на заданную дату.
- 3.7.2. При оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала бизнеса организации.
- 3.7.3. При оценках бизнеса этот термин также может обозначать признание затрат как капитального актива, а не как расходов за период.
- 3.8. *Коэффициент капитализации*. Любой коэффициент, используемый для обращения дохода в стоимость.
- 3.9. *Ставка капитализации*. Любой делитель (обычно в процентах), который используется для обращения дохода в стоимость.
- 3.10. *Структура капитала*. Состав инвестированного капитала.
- 3.11. *Денежный поток*
- 3.11.1. *Валовой денежный поток*: чистая прибыль плюс расходы по статьям, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация осязаемых и неосязаемых активов.
- 3.11.2. *Чистый денежный поток*: величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, остающаяся после того, как все денежные потребности ведения бизнеса были удовлетворены. Чистый денежный поток обычно определяется как денежные средства, приходящиеся на акционерный или инвестированный капитал.
- 3.11.3. *Чистый денежный поток на акционерный капитал*: чистая прибыль плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходы, минус погашение величин основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал, плюс размер новых привлечений основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал.
- 3.11.4. *Чистый денежный поток на инвестированный капитал*: *чистый денежный поток на собственный капитал* плюс процентные платежи с учетом эффектов «налогового щита», минус чистый прирост основной суммы долга.
- 3.12. *Контроль*. Возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса.
- 3.13. *Премия за контроль*. Дополнительная стоимость, отражающая возможность контроля и присущая контрольному пакету, в отличие от миноритарного пакета.
- 3.14. *Скидка на недостаточность контроля*. Сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100%-ного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

- 3.15. *Дисконтная ставка*. Ставка отдачи [доходности], используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.
- 3.16. *Экономический срок службы*. Период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.
- 3.17. *Действительная дата оценки*. Дата, к которой применимо заключение оценщика о стоимости (также называется *датой оценки*).
- 3.18. *Организация*. См. *организация бизнеса*
- 3.19. *Действующее предприятие*
- 3.19.1. *Функционирующий бизнес*.
- 3.19.2. Предпосылка оценки, в соответствии с которой оценщики и бухгалтеры представляют бизнес как сложившееся предприятие, которое будет бесконечно действовать. Предпосылка (концепция) «действующего предприятия» служит альтернативой предпосылке ликвидации. Применение предпосылки «действующего предприятия» позволяет бизнесу быть оцененным выше его ликвидационной стоимости и является существенным в определении *рыночной стоимости* бизнеса.
- 3.19.3. Организация обычно рассматривается как действующее предприятие, т.е. вводится предположение, что она будет продолжать свое функционирование в обозримом будущем. Предполагается, что организация не имеет намерения, и не видит необходимости в том, чтобы ее ликвидировали или существенно урезали масштаб ее деятельности. (МСФО 1, пп. 23–24, Принципы, 23).
- 3.20. *Стоимость действующего предприятия*
- 3.20.1. Стоимость бизнеса или интереса в этом бизнесе как действующего предприятия.
- 3.20.2. Неосязаемые элементы стоимости в бизнесе, обусловленные такими факторами, как наличие подготовленных кадров, исправно работающего оборудования, необходимых лицензий, систем и процедур.
- 3.21. *Гудвилл*
- 3.21.1. Будущие экономические выгоды, возникающие за счет активов, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО (IFRS) 3, приложение А).
- 3.21.2. *Персональный гудвилл* [*Гудвилл, не поддающийся передаче*]. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при продаже специализированного торгового имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешней организации — оператору бизнеса, например, с особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.
- 3.21.3. *Передаваемый гудвилл*. Тот неосязаемый актив, который возникает благодаря своему специфическому названию, репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ специализированному торговому имуществу и будет передан новому владельцу бизнеса в результате его продажи.
- 3.22. *Холдинговая компания*. Бизнес, который получает отдачу от своих активов.
- 3.23. *Доходный подход*. Общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конверсии ожидаемых выгод в капитализированную стоимость.
- 3.24. *Инвестированный капитал*. Сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.
- 3.25. *Мажоритарная доля*. Участие в собственности, обеспечивающее более чем 50% голосующих акций в бизнесе.
- 3.26. *Мажоритарный контроль*. Степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей.

- 3.27. *Рыночный подход*. Общий путь расчета стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого бизнеса с проданными аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами.
- 3.28. *Рыночная стоимость*. См. МСО 1, п. 3.1.
- 3.29. *Скидка на недостаточную ликвидность*. Сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций для отражения его недостаточной ликвидности.
- 3.30. *Миноритарная доля [неконтрольный пакет акций]*. «Доля меньшинства». Участие в собственности, обеспечивающее менее 50% голосующих акций в бизнесе.
- 3.31. *Миноритарная скидка*. Скидка на отсутствие контроля, применимая к миноритарному пакету.
- 3.32. *Чистые активы*. Суммарные активы минус суммарные обязательства.
- 3.33. *Чистый доход*. Поступления минус расходы, в т.ч. расходы по уплате налогов.
- 3.34. *Компания-производитель*. Бизнес, осуществляющий некоторую экономическую деятельность, производя, продавая или обменивая некий продукт или услугу.
- 3.35. *Ставка отдачи [доходности]*. Сумма дохода (убытков) и/или изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) от инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции.
- 3.36. *Затраты замещения объекта (новым)*. Выраженные в текущих ценах затраты на создание нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.
- 3.37. *Дата отчета*. Дата составления отчета об оценке. Дата отчета может совпадать или не совпадать с датой оценки.
- 3.38. *Затраты воспроизводства объекта (нового)*. Затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.
- 3.39. *Подход к оценке*. Обычно путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки (см. определения *рыночный подход*, *доходный подход*, *подход на основе активов*).
- 3.40. *Метод оценки*. В рамках подходов к оценке — конкретный путь расчета стоимости.
- 3.41. *Процедура оценки*. Сам факт, способ и техника выполнения последовательных шагов метода оценки.
- 3.42. *Коэффициент оценки*. Отношение (множитель), в котором стоимость или цена служит в качестве числителя, а финансовые, операционные или физические показатели — в качестве знаменателя.
- 3.43. *Чистый оборотный капитал*²⁹. Сумма, на которую текущие активы превышают текущие обязательства.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Оценки бизнеса обычно используются в качестве базы для распределения величин стоимости разнообразных активов с тем, чтобы облегчить составление и пересмотр финансовых отчетов. В этой связи оценщики бизнеса отражают *рыночную стоимость* всех составляющих баланса, для того чтобы соблюсти стандарты финансовой отчетности, касающиеся бухгалтерского соглашения об отражении эффекта изменения цен.
- 4.2. В некоторых случаях оценка бизнеса обеспечивает базу для расчета степени устаревания некоторых внеоборотных активов. При таком применении оценка бизнеса может быть или не быть главным основанием для проведения оценки, однако для правильного распределения и отражения *рыночной стоимости* активов, которые должны быть представлены в финансовом отчете, необходимо сочетание услуг оценщика бизнеса и, например, оценщика недвижимого имущества.

²⁹ В оригинале «working capital», но для точной передачи смысла термина и соответствия особенностям оценочной практики его переводят как «чистый оборотный капитал», чтобы не противоречить бухгалтерскому учету из-за разницы в расчетах.

4.3. Прочие соображения относительно взаимосвязи оценок бизнеса и стандартов финансовой отчетности аналогичны положениям, рассмотренным в МПО 1.

5.0. Руководство

5.1. **Оценки бизнесов могут потребоваться в целом ряде случаев, в том числе при приобретении и отчуждении отдельных бизнесов, слияниях, оценке долей акционеров и т.п.**

5.1.1. Там, где цель оценки требует расчета *рыночной стоимости*, оценщик должен применять определение понятия *рыночная стоимость*, а также процессы и методологию, совместимые с соответствующими положениями, изложенными в МСО 1.

5.1.2. Если задание требует использования базы стоимости, отличной от *рыночной стоимости*, оценщик должен четко идентифицировать применяемый тип стоимости, дать определение такой стоимости и предпринять шаги, необходимые для того, чтобы отличать расчетную величину этой стоимости от *рыночной стоимости*.

5.2. Если, по мнению оценщика, некоторые аспекты задания указывают, что необходимо и уместно отступление от какого-либо положения стандартов или настоящего руководства, такое отступление следует раскрыть и ясно изложить причину отступления во всех отчетах (устных и письменных), представляемых оценщиком. Требования в отношении отчетов об оценке рассматриваются в Кодексе поведения МСО и МСО 3 «Составление отчета об оценке».

5.3. **Оценщик должен предпринять шаги, чтобы гарантировать, что все источники данных, на которые он опирается, надежны и пригодны для проведения оценки.** Во многих случаях в круг услуг оценщика не входит полная проверка достоверности второстепенных и третьестепенных источников данных. Соответственно, оценщик должен предпринять такие разумные шаги для проверки точности и обоснованности источников данных, которые являются общепринятыми на рынках и в месте проведения оценки.

5.4. **Оценщики бизнеса должны часто обращаться к услугам оценщиков недвижимости и/или представителей других профессий.** Обычным примером является опора на мнение оценщика недвижимого имущества при оценке находящейся в собственности бизнеса недвижимости в рамках оценки бизнеса. **При опоре на мнение и услуги других экспертов оценщик должен:**

5.4.1. предпринять такие шаги по проверке, которые необходимы, чтобы гарантировать, что эти услуги оказаны компетентно и что выводы, на которые он полагается, обоснованы и заслуживают доверия; или

5.4.2. раскрыть факт, что никакие подобные шаги не были предприняты.

5.5. **Оценщики бизнеса часто должны полагаться на информацию, полученную от клиента или от представителей клиента.** Оценщик должен указать источник любых таких данных, на которые он полагается, в устных и письменных отчетах, а данные должны быть по мере возможности проверены.

5.6. Хотя многие из принципов, методов и способов оценки бизнеса аналогичны применяемым в других областях оценки, оценки бизнеса требуют специального образования, подготовки, навыков и опыта.

5.7. «Действующее предприятие» имеет несколько смыслов в бухгалтерском учете и оценке. В некоторых контекстах «действующее предприятие» служит предпосылкой, при которой оценщики и бухгалтеры рассматривают бизнес как сложившееся предприятие, которое будет продолжать функционировать в течение неопределенного времени.

5.7.1. Предпосылка действующего предприятия служит альтернативой предпосылке ликвидации. Принятие предпосылки действующего предприятия

позволяет оценивать бизнес по стоимости, выше ликвидационной, и играет существенную роль для оценки рыночной стоимости бизнеса.

5.7.1.1. При ликвидации — стоимость большинства неосязаемых активов (например, гудвилла) обычно тяготеет к нулевой, а стоимость всех осязаемых активов отражает обстоятельства ликвидации. Связанные с ликвидацией расходы (сбор с продаж, комиссии, налоги, другие затраты при заключении сделок, административные затраты в течение распродажи товаров в связи с закрытием предприятия и потеря стоимости запасов) рассчитываются и вычитаются из расчетной величины стоимости бизнеса.

5.8. Для компетентного проведения оценок бизнеса существенное значение имеют осведомленность относительно текущей рыночной деятельности и знание экономических событий и тенденций, имеющих отношение к делу. Чтобы рассчитать рыночную стоимость бизнеса, оценщики бизнеса выявляют и оценивают воздействие таких обстоятельств в своих оценках и отчетах об оценке.

5.9. В описании задания по оценке бизнеса должны содержаться следующие сведения:

5.9.1. идентификация бизнеса, интереса собственности в бизнесе или ценной бумаги, подлежащей оценке;

5.9.2. дата оценки;

5.9.3. толкование стоимости;

5.9.4. указание собственника доли;

5.9.5. цель и использование оценки.

5.10. К факторам, которые при проведении оценки бизнеса оценщик бизнеса должен принимать во внимание, относятся:

5.10.1. **Права, привилегии или условия, связанные с долей в собственности, будь то владение ею в рамках корпоративной формы, партнерства или единоличного предприятия.**

5.10.1.1. Права собственности оговариваются в разнообразных юридических документах. В разных государствах эти документы могут носить название устава юридического лица и/или оговорок о капитале в меморандуме бизнеса, устава корпорации, соглашений о партнерстве и соглашений акционеров (здесь приведено лишь несколько таких названий).

5.10.1.2. Всякий имеющий в собственности долю бизнеса, связан документами данного бизнеса. Соглашения, заключенные собственником, или его переписка могут содержать некоторые права и условия, и эти права могут или не могут быть переданы в последствии новому собственнику доли.

5.10.1.3. Указанные документы могут содержать ограничения на передачу доли и положения, регулирующие базу оценки, которая должна быть принята в случае передачи доли. Например, документы могут оговаривать, что доля, подлежащая передаче, должна оцениваться в соответствии с пропорциональной долей стоимости всего выпущенного акционерного капитала, даже если доля, подлежащая передаче, представляет собой миноритарную долю. В любом случае оцениваемые права на долю и права, связанные с любым другим классом доли, должны быть рассмотрены в самом начале.

5.10.2. **Сущность бизнеса и история бизнеса.** Поскольку стоимость определяется возможностями извлечения выгоды от будущей собственности, история представляет ценность, так как она может дать ориентир для ожиданий относительно бизнеса в будущем.

5.10.3. **Экономические перспективы, которые могут повлиять на рассматриваемый бизнес,** в том числе политические перспективы и государственная политика. Такие факторы, как валютный курс, инфляция и процентные ставки, могут совершенно разным образом сказаться на бизнесах, действующих в разных секторах.

- 5.10.4. Состояние и перспективы конкретной отрасли, которые могут оказать влияние на рассматриваемый бизнес.**
- 5.10.5. Активы, обязательства, собственный капитал и финансовое состояние данного бизнеса.**
- 5.10.6. Способность данного бизнеса приносить прибыли и выплачивать дивиденды.**
- 5.10.7. Имеет ли бизнес неосязаемую стоимость или нет.**
- 5.10.7.1. Неосязаемая стоимость может быть воплощена в идентифицируемых неосязаемых активах, таких как патенты, товарные знаки, авторские права [права копирования], бренды, ноу-хау, базы данных и т.п.
- 5.10.7.2. Неосязаемая стоимость может также содержаться в отдельно неидентифицируемых активах, которые часто называют «гудвиллом». Следует отметить, что в данном контексте стоимость гудвилла аналогична его величине в бухгалтерском смысле, т.е. в том, что в обоих случаях это остаточная стоимость (в терминах бухгалтерского учета — «исторические» затраты») после учета всех прочих активов.
- 5.10.7.3. Если бизнес имеет неосязаемые активы, оценщик должен гарантировать, что стоимость неосязаемых активов полностью отражена вне зависимости от того, оценивались ли идентифицируемые активы по отдельности или нет.
- 5.10.8. Предыдущие сделки с интересами в бизнесе, являющемся предметом оценки.**
- 5.10.9. Относительный размер доли в бизнесе, подлежащей оценке.**
- 5.10.9.1. В зависимости от размера долей участия существуют различные уровни контроля или недостаточности контроля.** В некоторых случаях эффективный контроль может быть обеспечен при наличии менее чем 50% прав голоса. Даже если одно лицо имеет в собственности свыше 50% прав голоса и обладает контролем над операционной [основной производственной] деятельностью бизнеса, возможны некоторые действия, такие как ликвидация бизнеса (т.е. действия по приведению бизнеса в порядок перед его ликвидацией), которые могут потребовать более чем 50% голосов «за», а возможно, и голосов всех собственников.
- 5.10.9.2. Важно, чтобы оценщик был осведомлен о юридических ограничениях и условиях, которые возникают в силу законодательства государства, в котором находится бизнес.
- 5.10.10. Прочие рыночные данные, т.е. ставки отдачи [доходности] по альтернативным вариантам инвестиций, преимущества от наличия контроля или ущерб в силу недостаточной ликвидности и т.п.**
- 5.10.11. Рыночные цены открыто продаваемых акций или долей в партнерствах либо цены приобретения долей в бизнесе или бизнесов схожего направления.**
- 5.10.11.1. Часто, особенно при использовании данных о сделках по поглощению, трудно или вообще невозможно получить адекватную информацию. Хотя фактическая цена сделки может быть известна, оценщик может не знать, какие гарантии и компенсации были предоставлены продавцом, какие прочие условия были предоставлены или получены, были ли до приобретения изъяты из бизнеса денежные средства или другие активы, или какое влияние на сделку оказало налоговое планирование.
- 5.10.11.2. Сопоставимые данные всегда следует использовать с осторожностью, и, возможно, будет необходимо проводить их многочисленные корректировки. При использовании цен открытого рынка оценщику следует иметь в виду, что рыночные цены определяются по сделкам с малыми миноритарными пакетами. Цена же, устанавливаемая при приобретении всего бизнеса, относится к 100% этого бизнеса. Необходимо проводить корректировки с учетом различий, обусловленных разными уровнями контроля.

- 5.10.12. **Всю прочую информацию, которая, по мнению оценщика, имеет отношение к делу.**
- 5.11. **Использование финансовых отчетов**
- 5.11.1. **Финансовый анализ и корректировка данных преследуют три цели:**
- 5.11.1.1. **добиться понимания связей, существующих между показателями отчета о прибылях и убытках и баланса, в том числе тенденций изменения во времени, чтобы оценить риск, присущий операциям данного бизнеса, и перспективы относительно результатов будущей деятельности;**
 - 5.11.1.2. **провести сравнение с аналогичными бизнесами, чтобы оценить параметры риска и стоимости;**
 - 5.11.1.3. **скорректировать данные отчетов за прошлые периоды, чтобы оценить экономические возможности и перспективы бизнеса.**
- 5.12. **Чтобы облегчить понимание экономических аспектов и риска, связанных с долей в бизнесе, следует проанализировать финансовые отчеты: 1) в денежных показателях,**
- 2) **в процентах (проценты к объему продаж в отчете о прибылях и убытках и проценты к суммарным активам для позиций баланса), а также 3) соответствующие финансовые соотношения [коэффициенты].**
- 5.12.1. **Анализ показателей в денежном выражении, представленных в финансовых отчетах, используется для установления тенденций изменения во времени показателей по счетам доходов и расходов и связей между ними, относящихся к доле бизнеса. Эти тенденции и связи используются для оценки потока доходов, ожидаемого в будущем, наряду с капиталом, необходимым для того, чтобы бизнес обеспечивал этот поток доходов.**
- 5.12.2. **Анализ величин, выраженных в процентах, позволяет сопоставить показатели по счетам отчета о прибылях и убытках с объемом поступлений и показатели по счетам баланса с суммарными активами. Анализ процентных долей используется для сравнения тенденций изменения соотношений (между общим объемом поступлений и показателями расходов или между показателями по счетам баланса) для рассматриваемого бизнеса во времени, а также со сходными с ним бизнесами.**
- 5.12.3. **Анализ в терминах финансовых соотношений [коэффициентов] используется для сопоставления относительного риска рассматриваемого бизнеса для различных периодов времени, а также со сходными с ним бизнесами.**
- 5.13. **Для определения рыночной стоимости бизнеса общие корректировки финансовой отчетности бизнеса проводятся с целью большего приближения к экономической реальности, как потока доходов, так и баланса.**
- 5.13.1. **Корректировки показателей финансовых отчетов проводятся для позиций, которые имеют прямое отношение и важны для процесса оценки. Корректировки могут быть целесообразными по следующим соображениям:**
- 5.13.1.1. **довести показатели поступлений и расходов до уровней, которые в достаточной мере характерны для операционной деятельности, которую предполагается продолжать;**
 - 5.13.1.2. **представить финансовые данные по рассматриваемому бизнесу и бизнесам, являющимся ориентирами для сопоставления, на согласованной основе;**
 - 5.13.1.3. **привести показатели, указанные в отчетности, в соответствие с их рыночными стоимостями;**
 - 5.13.1.4. **сделать поправки, учитывающие стоимости активов и обязательств, не связанных с операционной деятельностью и соответствующих поступлений и расходов;**

5.13.1.5. сделать поправки с учетом поступлений и расходов, не связанных с хозяйственной деятельностью.

5.13.2. Потребность в корректировке может зависеть от степени контроля, которую обеспечивает оцениваемая доля участия. Для контрольных пакетов, включая 100%-ную долю в собственности, большинство корректировок уместны, если собственник мог бы произвести изменения, отражаемые данной корректировкой. В случае оценки неконтрольных пакетов, собственники которых не в состоянии осуществить изменения по большинству позиций, оценщику при рассмотрении вопроса о корректировках следует проявлять особую тщательность в отражении реальности. **Общие корректировки включают:**

5.13.2.1. Элиминирование влияния чрезвычайных событий на показатели отчета о прибылях и убытках и баланса (если таковые имеются). Поскольку наступление таких событий маловероятно, покупатель доли не ожидает того, что они произойдут, и не будет отражать их в потоке доходов. Могут потребоваться корректировки сумм налогов. Эти виды корректировок, как правило, уместны при оценке как контрольных, так и неконтрольных пакетов. Примеры чрезвычайных событий включают:

5.13.2.1.1. забастовки, если они представляют собой необычное явление;

5.13.2.1.2. пуск нового завода;

5.13.2.1.3. погодные явления, такие как наводнения, циклоны и т. п.

5.13.2.2. Оценщик должен с осторожностью подходить к корректировке, отражающей чрезвычайные события, всякий раз, когда чрезвычайные события происходят в большинстве лет, но в каждом году они предстают как результат разных явлений. Многие бизнесы каждый год имеют позиции, отражающие чрезвычайные события, и оценщик должен предусмотреть резервы на непредвиденные расходы в связи с такими событиями.

5.13.2.3. Элиминирование влияния позиций, не относящихся к операционной деятельности [«неоперационных» позиций], на показатели баланса и отчета о прибылях и убытках при оценке контрольного пакета. При оценке миноритарной доли эти корректировки могут оказаться ненужными. Если в балансе имеются неоперационные позиции, их можно изъять и оценить отдельно от основного бизнеса. Неоперационные позиции должны оцениваться по их *рыночной стоимости*. Может потребоваться корректировка сумм налогов. Следует учитывать затраты по продаже неоперационных позиций. Корректировки показателей отчета о прибылях и убытках должны быть связаны с исключением как доходов, так и расходов, связанных с неоперационными активами, в том числе с учетом влияния налогов. **К примерам неоперационных позиций и соответствующих корректировок относятся:**

5.13.2.3.1. персонал, без которого можно обойтись. Исключаются расходы по оплате труда и налоги, связанные с этими расходами, и корректируются налоги на прибыль. При расчете обоснованного показателя прибыли оценщик должен с осторожностью подходить к корректировке, отражающей наличие таких позиций, как персонал, без которого можно обойтись. Если оценщик не знает, обладает ли на самом деле покупатель или кто-либо другой, кому оценщик оказывает услуги, правом контроля, позволяющим осуществлять изменения, и намеревается ли он избавиться от такого персонала, то существует опасность завышения оценки бизнеса, если указанные выше расходы будут добавлены обратно к прибыли;

- 5.13.2.3.2. активы, без которых можно обойтись** (например, самолеты). Из баланса исключаются стоимость активов, без которых можно обойтись, и ассоциируемых с ними активов и обязательств (после проведения оценки бизнеса стоимость актива(ов), без которого можно обойтись, добавляется к окончательной стоимости бизнеса за вычетом затрат на реализацию, включая налоги, если таковые имеются). Из отчетов о прибылях и убытках элиминируется влияние наличия в собственности активов, без которых можно обойтись, в том числе расходы на их поддержание (для самолета это расходы на топливо, экипаж, ангар, налоги, техническое обслуживание и текущий ремонт и т.п.), а также поступления от них (доходы от сдачи в наем или в аренду);
- 5.13.2.3.3. излишние активы** (избыточные или такие, в которых нет необходимости с точки зрения потребностей бизнеса) должны рассматриваться так же, как и неоперационные позиции. Позиции по излишним активам могут включать, главным образом, неиспользуемые лицензии, франшизы, авторские права и патенты; инвестиции в земельные участки, сдаваемые в аренду здания и избыточное оборудование; инвестиции в другие бизнесы; портфель легко реализуемых ценных бумаг, а также избыточные денежные средства и срочные депозиты. Чистая стоимость реализации излишних активов (за вычетом налога на прибыль и затраты по продаже) должна добавляться к чистому денежному потоку от операционной деятельности, особенно в первом году прогнозного периода.
- 5.13.2.4. Может возникнуть необходимость в корректировке налоговой или бухгалтерской амортизации**, показанной в финансовых отчетах с тем, чтобы рассчитать амортизацию, более точно сравнимую с амортизацией, используемой в аналогичных бизнесах. Могут потребоваться и корректировки сумм налогов.
- 5.13.2.5. Может потребоваться корректировка бухгалтерской отчетности по позициям товарно-материальных запасов** для более точного сравнения с аналогичными бизнесами, учет в которых может вестись на иной основе в сравнении с рассматриваемым бизнесом, или же для более точного отражения экономической реальности. Корректировки запасов могут быть различными применительно к отчету о прибылях и убытках или к балансу. Например, метод ФИФО может более точно отражать стоимость запасов при построении баланса в рыночных ценах. Однако при изучении отчета о прибылях и убытках метод ЛИФО может более точно отражать уровень дохода в периоды инфляции или дефляции. Могут потребоваться корректировки сумм налогов.
- 5.13.2.6. Может потребоваться корректировка вознаграждения собственника (собственников)** для отражения по рыночным ценам затрат замещения труда собственника (собственников). Возможно, потребуются принять во внимание **пособия по увольнению** персонала, без которого можно обойтись. Могут потребоваться **корректировки сумм налогов**. Возможно, следует внимательно посмотреть **договоры личного найма** с тем, чтобы провести корректировку с учетом стоимости прекращения контрактов со старшим персоналом (а не номинальной суммы затрат, связанных с прекращением этих контрактов).
- 5.13.2.7. Затраты на приобретение арендуемых, сдаваемых или получаемых по иным контрактам объектов от связанных сторон**, возможно, потребуются скорректировать, чтобы отразить платежи по *рыночной стоимости*. Может потребоваться корректировка налогов.

- 5.13.3. Некоторые корректировки, которые осуществлялись бы при оценке бизнеса целиком, возможно, не проводились бы при оценке неконтрольного пакета акций организации,** поскольку неконтрольный пакет не обеспечивает возможности проводить такие корректировки.
- 5.13.4. Корректировки финансовых отчетов проводятся с целью облегчить оценщику достижения заключения по оценке.** Если оценщик действует как консультант продавца или покупателя в предполагаемой сделке, корректировки должны быть понятны клиенту. Например, предполагаемый покупатель должен понимать, что стоимость, выведенная после корректировок, может представлять максимальную цену, которую можно было бы заплатить. Если покупатель не верит, что можно осуществить улучшения в плане финансов или производства, подразумеваемые корректировками, то, возможно, такой ситуации будет соответствовать более низкая цена.
- 5.13.5. Проведенные корректировки должны быть полностью описаны и обоснованы.** Оценщику следует с особым вниманием подходить к корректировкам отчетности за прошлые периоды. Такие корректировки следует в полном объеме обсудить с клиентом. Для надлежащего обоснования корректировок оценщик должен проводить их только после получения в достаточной мере доступа к информации о бизнесе.
- 5.14. Подходы к оценке бизнеса**
- 5.14.1. Рыночный подход к оценке бизнеса**
- 5.14.1.1. При *рыночном подходе* проводится сравнение рассматриваемого (оцениваемого) бизнеса с аналогичными бизнесами, долями в собственности на бизнес и ценными бумагами, которые были проданы на рынке.
- 5.14.1.2. Тремя наиболее общепринятыми источниками данных, используемыми в рыночном подходе, являются открытые фондовые рынки, на которых осуществляется продажа долей собственности на аналогичные бизнесы, рынок поглощений, на котором осуществляется покупка и продажа бизнесов целиком, и предыдущие сделки с интересами участия в рассматриваемом бизнесе.**
- 5.14.1.3. При рыночном подходе должна быть разумная основа для сравнения с аналогичными бизнесами и опоры на такие бизнесы.** Эти аналогичные бизнесы должны относиться к той же самой отрасли, что и рассматриваемый бизнес, или к отрасли, которая реагирует на те же экономические переменные. Сравнение должно быть содержательным и не вводить в заблуждение. К факторам, которые должны учитываться при рассмотрении вопроса о существовании разумной основы для сравнения, относятся:
- 5.14.1.3.1. сходство с рассматриваемым бизнесом с точки зрения качественных и количественных характеристик;
- 5.14.1.3.2. объем и возможности проверки данных по аналогичному бизнесу;
- 5.14.1.3.3. представляет ли собой цена аналогичного бизнеса цену коммерческой сделки;
- 5.14.1.3.3.1. для обеспечения независимости и надежности оценки необходим тщательный беспристрастный поиск аналогичных бизнесов. Поиск должен включать простые, объективные критерии для отбора аналогичных бизнесов;
- 5.14.1.3.3.2. необходимо провести сравнительный анализ количественных и качественных сходств и различий между аналогичными бизнесами и рассматриваемым бизнесом.
- 5.14.1.4. В процессе анализа открыто котируемых бизнесов или поглощений оценщик часто рассчитывает коэффициенты оценки, которые обычно представляют собой цену, деленную на некоторую величину дохода**

или чистых активов. Следует с особым вниманием подходить к расчетам и выбору этих коэффициентов:

- 5.14.1.4.1. коэффициент должен давать существенную (разумную) информацию относительно стоимости бизнеса;
- 5.14.1.4.2. данные по аналогичным бизнесам, используемые для расчетов коэффициента, должны быть точными;
- 5.14.1.4.3. расчет коэффициентов должен быть точным;
- 5.14.1.4.4. если используются усредненные данные, то рассматриваемые период времени и метод усреднения должны быть адекватными;
- 5.14.1.4.5. все расчеты должны проводиться одинаковым образом, как для аналогичных бизнесов, так и для рассматриваемого бизнеса;
- 5.14.1.4.6. данные о ценах, используемые при расчете коэффициента, должны относиться к дате оценки;
- 5.14.1.4.7. там, где это уместно, необходимы корректировки для обеспечения большей сопоставимости аналогичных бизнесов с рассматриваемым бизнесом;
- 5.14.1.4.8. необходимо провести корректировки по необычным, чрезвычайным и неоперационным позициям;
- 5.14.1.4.9. выбранные коэффициенты должны соответствовать данным различиям в риске и ожиданиях для аналогичных бизнесов и рассматриваемого бизнеса;
- 5.14.1.4.10. поскольку можно выбрать несколько мультипликаторов оценки, можно рассчитать несколько ориентировочных показателей стоимости по аналогичным бизнесам и рассматриваемому бизнесу;
- 5.14.1.4.11. там, где это применимо, следует провести надлежащие корректировки с учетом различий между рассматриваемой долей в собственности и долями в аналогичных бизнесах в отношении контроля или недостаточности контроля либо ликвидности или недостаточности ликвидности.

5.14.1.5. Если в качестве ориентира для оценки используются данные предыдущих сделок с рассматриваемым бизнесом, то могут потребоваться корректировки с учетом фактора времени, а также изменения обстоятельств в экономике, отрасли и бизнесе.

5.14.1.6. При оценке бизнеса, доли в бизнесе либо ценной бумаги могут оказаться полезными косвенные или приблизительные правила оценки. Тем не менее, ориентировочным показателям стоимости, полученным при использовании таких правил, не следует приписывать значительный вес, если нельзя показать, что покупатели и продавцы в значительной мере полагаются на них.

5.14.2. Подход капитализации дохода к оценке бизнеса

5.14.2.1. Подход капитализации дохода предусматривает установление стоимости бизнеса, доли участия в бизнесе или ценной бумаги путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод. Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются капитализация дохода и *анализ дисконтированных денежных потоков* или *метод дивидендов*.

5.14.2.1.1. При (прямой) капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода. В теории могут существовать разнообразные определения дохода и денежного потока. На практике мерой дохода обычно является доход до вычета либо после вычета налогов. Ставка капитализации должна соответствовать принятому толкованию дохода.

- 5.14.2.1.2. В анализе дисконтированного денежного потока и/или методе дивидендов денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости. Может использоваться множество определений денежного потока. На практике обычно используются чистый денежный поток (денежный поток, который может распределяться среди акционеров) или фактические дивиденды (особенно в случае держателей неконтрольных пакетов). Дисконтная ставка должна соответствовать принятому определению денежного потока.**
- 5.14.2.1.3. Ставки капитализации и дисконтные ставки определяются по данным рынка и выражаются как ценовой мультипликатор (определяемый по данным об открыто котируемых бизнесах или сделках) или как процентная ставка (определяемая по данным об альтернативных инвестициях).**
- 5.14.2.2. Ожидаемый доход или выгоды конвертируются в стоимость посредством расчетов, учитывающих ожидаемый рост и время получения выгод, риск, связанный с потоком выгод, и стоимость денег в зависимости от времени.**
- 5.14.2.2.1. Ожидаемый доход или выгоды должны рассчитываться с учетом структуры капитала и прошлых результатов бизнеса, перспектив развития бизнеса, а также отраслевых и общеэкономических факторов.**
- 5.14.2.2.2. Доходный подход при капитализации дохода для получения величины стоимости требует расчета ставки капитализации, а при дисконтировании денежного дохода — расчета дисконтной ставки. При расчете подходящей ставки оценщик должен учитывать такие факторы, как уровень процентных ставок, ставки отдачи [доходности], ожидаемые инвесторами от аналогичных инвестиций, а также риск, присущий ожидаемому потоку выгод.**
- 5.14.2.2.3. В методах капитализации, применяющих дисконтирование, при расчете будущего потока выгод в явной форме учитывается ожидаемый рост.**
- 5.14.2.2.4. В методах капитализации, которые не используют дисконтирование, ожидаемый рост включается в ставку капитализации. Связь выражается следующей формулой: дисконтная ставка минус ожидаемый долговременный темп роста равняется ставке капитализации ($R = Y - \Delta a$, где R — ставка капитализации; Y — ставка дисконтирования или доходности; Δa — изменение стоимости бизнеса в расчете за год).**
- 5.14.2.2.5. Ставка капитализации или дисконтная ставка должна быть совместима с рассматриваемым видом ожидаемых выгод. Например, ставки до налогообложения должны использоваться в случае выгод без учета налогов, ставки после налогообложения должны использоваться для потоков выгод за вычетом налогов, а ставки для чистого денежного потока — для выгод в форме чистого денежного потока.**
- 5.14.2.2.6. Если прогнозируемый доход выражен в номинальных суммах (на основе текущих цен), то следует использовать ставки для номинальных величин. Если же прогнозируемый доход выражен в реальных суммах (с учетом изменения уровня цен), то должны использоваться ставки для реальных величин. Анало-**

гично следует документально отразить ожидаемый долговременный темп роста дохода и выразить его в номинальных или в реальных величинах.

5.14.3. Подход к оценке бизнеса на основе активов

5.14.3.1. При оценке бизнеса подход на основе активов может быть аналогичным затратному подходу, используемому оценщиками различных типов активов.

5.14.3.2. *Подход на основе активов* основывается на принципе замещения, гласящем, что актив стоит не больше, чем затраты замещения всех его составных частей.

5.14.3.3. При реализации *подхода на основе активов* баланс, составленный на основе затрат, **заменяется балансом, в котором все активы — осязаемые и неосязаемые — и все обязательства показаны по рыночной стоимости или какой-либо другой подходящей текущей стоимости.** Возможно, потребуются учитывать налоги. Если применяются рыночная или ликвидационная стоимость, возможно, потребуются учесть затраты по продаже и другие расходы.

5.14.3.4. Подход на основе активов следует рассматривать при оценке контрольных пакетов акций в организациях бизнеса, которые включают в себя один или несколько следующих элементов:

5.14.3.4.1. инвестиционный или холдинговый бизнес, такой как бизнес с имуществом или сельскохозяйственный бизнес;

5.14.3.4.2. бизнес, оцениваемый на базе, отличной от концепции действующего предприятия.

5.14.3.5. Подход на основе активов не должен быть единственным подходом к оценке, используемым в заданиях, относящихся к функционирующему бизнесу, оцениваемому в соответствии с концепцией действующего предприятия, если он не является обычной практикой, используемой продавцами и покупателями. В таких случаях оценщик должен обосновать выбор этого подхода.

5.14.3.6. Если оценка проводится не на основе концепции действующего предприятия, то активы должны оцениваться на базе рыночной стоимости или на базе, которая предполагает укороченный период времени для выставления на рынке, если это уместно. При этом типе оценки должны учитываться все затраты, связанные с продажей активов или с закрытием бизнеса. Неосязаемые активы, такие как гудвилл, при этих обстоятельствах могут и не иметь стоимости, хотя другие неосязаемые активы, такие как патенты, товарные знаки или бренды, могут сохранять свою стоимость.

5.14.3.7. Если холдинговый бизнес просто держит имущество и получает инвестиционный доход от этого имущества, то должны быть определены *рыночные стоимости* для каждого объекта имущества.

5.14.3.8. Если для инвестиционного холдингового бизнеса нужно провести оценку его ценных бумаг, котируемых или не котируемых, возможно, следует принимать во внимание ликвидность пакета и размер пакета, и эти факторы могут приводить к отклонению от котировочной цены.

5.15. Процесс согласования

5.15.1. Заключение относительно стоимости должно основываться:

5.15.1.1. на толковании стоимости;

5.15.1.2. на цели и предполагаемом использовании оценки;

5.15.1.3. на всей имеющей отношение к делу информации на дату оценки с учетом рамок задания.

5.15.2. Заключение относительно стоимости будет также основываться на расчетных величинах, полученных при использованных методах оценки.

5.15.2.1. Выбор надлежащих подходов, методов и способов расчетов и доверие к ним зависят от суждения оценщика.

5.15.2.2. При определении сравнительных весов для каждой из расчетных величин стоимости, полученных в процессе оценки, оценщик должен опираться на свои суждения. Оценщику следует привести обоснование и оправдание для использованных методов, а также весов, приписанных различным методам, из которых он исходил при определении согласованной величины стоимости.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

Руководство 7. Оценка стоимости бизнеса (предприятия)

Руководство 7 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Введение; Стоимость предприятия и стоимость акционерного капитала; Цели оценки и профессиональная роль Оценщика; Получение данных, документация и источники информации; Классификация активов; Принципы оценки стоимости бизнеса; Доходный подход; Дисконтированный Денежный Поток; исчисление денежного потока; анализ чувствительности; Метод капитализации дохода; Подход на основе активов; Рыночный подход (сравнительный метод); Содержание отчета; Профессиональная компетентность и обязательства; Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

Введение

01. Оценки стоимости бизнеса проводятся оценщиками в ряде стран Европы для целей привлечения финансирования, слияний, поглощений и ликвидации фирм. Существующее в некоторых странах различие между экспертами, проводящими оценки стоимости имущества, и теми, кто занимается оценкой бизнеса, в других местах считается искусственным. Установление стоимости имущественных активов, оцениваемых обычно на базе финансовых прогнозов как операционные подразделения бизнеса, согласно описанию в Руководстве 2, обычно проводится оценщиками. Оценка операционных подразделений (единиц) бизнеса, если она скорректирована должным образом с учетом персонального гудвилла, налогов, пенсионных обязательств, финансовой структуры, синергий бизнеса и т.п., будет равна Стоимости предприятия или Стоимости собственного (акционерного) капитала бизнеса. Предполагаемые навыки проведения оценки аналогичны тем, что требуются для установления стоимости в использовании актива (подразделения, приносящего денежный доход) в соответствии с МСФО 36, которое посвящено Ослаблению активов.

02. Во многих странах существуют пруденциальные правила, регулирующие вопросы, кому разрешено вести консультативную деятельность в сфере инвестиционного бизнеса, в том числе слияний, продаж и поглощений, а также по вопросам, касающимся акций и других ценных бумаг. Обычно требуется получение разрешения или регистрация в соответствии с законом для защиты от действий нерегулируемых, неподобающих, неквалифицированных или недобросовестных или бесконтрольных лиц. Оценщик должен убедиться в том, что он удовлетворяет правилам или законодательству.

03. Для того чтобы убедиться, что оценщик подробно знает и хорошо разбирается как в данной отрасли, так и в рассматриваемом бизнесе, в процессе оценки требуются тесные контакты оценщика с клиентом и его профессиональными консультантами, а в определенных случаях – доступ к коммерческому всестороннему обследованию или аудиту. Как и при оценке имущественных активов, оценщик должен гарантировать ясность, установив предварительные условия найма такими, чтобы они включали как минимум следующие основные пункты:

- Идентификацию и описание организации бизнеса, а также оцениваемые интересы в собственном капитале или активы;
- Цель оценки
- Формулировка определения стоимости, подлежащей оценке;
- Допущения и ограничения, которые влияют на анализ и заключения;
- Данные, которые потребуются представить, процедуры оценки, которые будут использованы, и доводы в обоснование анализа и выражаемого заключения;
- Дата оценки и отчета об оценке;
- База оплаты оценочных услуг.

Стоимость предприятия (Enterprise Value) и Стоимость собственного капитала (Equity value)

04. Стоимость бизнеса обычно выражается либо посредством Стоимости собственного капитала, либо на основе Стоимости предприятия.

Стоимость собственного капитала представляет собой чистую стоимость бизнеса, или стоимость выпущенного компанией акционерного капитала без учета долга, которая может быть согласованной на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Стоимость собственного капитала также обозначается термином «рыночная капитализация» и определяется посредством использования методологии, изложенной ниже под заголовком «Принципы оценки бизнеса».

Стоимость предприятия это расчетная валовая сумма, т.е. валовая стоимость бизнеса, включая долг, или собственного капитала компании плюс долг и привилегированные акции минус денежные средства и эквиваленты денежных средств, за которую мог бы состояться обмен бизнеса на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в котором стороны действовали бы будучи хорошо осведомленными, расчетливо и без принуждения.

Цели оценки и роль оценщика

05. Для того чтобы иметь возможность заняться всеми проблемами, присущими тому или иному оценочному проекту, оценщик должен знать цель оценки. В число целей, для которых требуется оценка компании, входят:

- Продажа или покупка компании
- Продажа или покупка подразделения бизнеса
- Ликвидация компании
- Слияние с другой компанией
- Разделение компании на отдельные бизнесы
- Обращение за получением финансирования
- Налогообложение
- Оценка для юридических целей
- Неденежные вклады в другие компании
- Расчет котировок для фондового рынка
- Продажа или покупка долей акционеров

06. Помимо случаев, когда оценка требуется по закону, оценщик может быть привлечен для действий в одном из следующих профессиональных качеств:

- (i) В качестве независимого эксперта по оценке, который представляет оценку, отражающую планы и текущие ожидания рассматриваемого бизнеса, как основу для ведения переговоров. В качестве независимого эксперта по оценке оценщик должен оценивать предприятие с точки зрения среднего инвестора. Результатом является рыночная оценка, которая не учитывает субъективного влияния каких-либо особых покупателей.
- (ii) В качестве консультанта-эксперта по сделке, который, учитывая вероятные исходы, представит сценарий наилучшего случая (максимальная цена продажи или минимальная цена приобретения) для своего клиента.

При выступлении в качестве консультанта-эксперта условия найма оценщика могут также включать консультирование своего клиента в переговорах относительно цены. Таким образом, оценка такого оценщика будет субъективной в том, что он обычно учтет представления своего клиента, равно как и свои собственные модели

будущего развития событий. В этом отношении консультант-эксперт будет также особо выделять проблемные вопросы для использования в независимых переговорах в целях [достижения] наиболее благоприятного исхода (максимальная цена продажи или минимальная цена приобретения). “Субъективная” стоимость бизнеса обычно отличается от независимой оценки. Например, потенциальный покупатель может ожидать эффекта синергии от слияния рассматриваемого предприятия с его собственным предприятием или в силу других элементов его бизнес-плана или будущих отношений с рассматриваемым предприятием, если бы оно осталось независимым либо оказалось в руках конкурента.

(iii) В качестве посредника (арбитра), который определяет исход [сделки], учитывая доводы, как продавца, так и покупателя. На результат сделки могут влиять положения законов или согласованность фактов или мнений между сторонами.

07. Профессиональный аспект, в котором выступает оценщик, зависит от условий его найма и от законодательства и практики в отдельных странах. Во всех случаях важно, чтобы он ясно указывал на свой статус. Только таким образом третьей стороне возможно удостовериться, на какой основе предпринята оценка. Оценщик должен информировать своего клиента о любом фактическом или потенциальном конфликте интересов.

Получение данных, документация и источники информации

08. Оценщику следует получить от клиента все возможные документы и данные, считающиеся необходимыми для завершения задания, которые, в зависимости от цели оценки, будут включать некоторые или все из следующих материалов:

- Титул имущества – документы о регистрации земли, кадастровые выписки и т.п.
- Устав юридического лица, устав акционерного общества, реестр акционеров, книги протоколов и т.п.
- Балансовые отчеты и отчеты о прибылях и убытках за предыдущие годы (прошедшие аудит, если его проводили).
- Счета управленческого учета, бюджеты, балансовые отчеты, прогнозы.
- Подробности, касающиеся всех постоянных и переменных затрат
- Опись фиксированных (внеоборотных) активов и ценных бумаг
- Контракты с клиентами
- Экологический аудит
- Список обязательств

Информация о бизнесе

- Характеристики бизнеса, интерес в собственности на бизнес или ценные бумаги, подлежащие оценке, в том числе права, привилегии и обязательства, факторы, влияющие на контроль, и любые соглашения, ограничивающие продажу или передачу.
- Характер, история и перспективы бизнеса
- Финансовая информация за прошлые периоды
- Предыдущие сделки, касающиеся бизнеса, интересов бенефициаров в бизнесе, привилегированных акций, конвертируемых или других ценных бумаг.
- Информация о менеджерах высшего уровня и персонале (контракты персонала, в частности, пакеты переменных вознаграждений и опционы на акции).
- Сведения о поставщиках (включая контракты).
- Производственные системы
- Коммерческие протоколы

- Патенты, изобретения, формулы, процессы, чертежи, модели, ноу-хау, товарные знаки, названия или фирменные наименования, авторские права, базы данных и т.п.
- Сведения о конкурентах.

Положение в отрасли

- Характер и динамика отраслей, которые оказывают или могут оказывать воздействие на бизнес.
- Экономические факторы, влияющие на бизнес
- Информация с рынков капитала, например, достижимая ставка отдачи по альтернативным инвестициям, сделки на фондовом рынке, слияния и поглощения.
- Прогнозы о заработной плате
- Рыночный спрос на продукцию
- Основные соотношения ([финансовые и операционные] пропорции, коэффициенты) у лидеров отрасли
- Будущий конкурент (будущие конкуренты)
- Значимость клиентов и поставщиков
- Влияние потенциальных изменений в государственном законодательстве или в международных правилах
- Другая информация.

Оценщик должен указать использованные документы, явившиеся источниками информации, и сохранить всю информацию и рабочие материалы, на которые он полагался при выработке своей оценки и рекомендаций.

09. В отчете об оценке среди прочего должны быть указаны:

- Оцениваемый бизнес, собственность на бизнес и интерес в бизнесе или ценная бумага, подлежащие оценке
- Дата оценки
- Применяемая формулировка определения стоимости
- Цель и предполагаемое использование оценки
- Статус оценщика.

Оценщик должен посетить объекты компании и каждый объект имущества, включенный в оценку, и проверить все соответствующие данные, в том числе титульные документы, и, всякий раз когда это возможно, проверить всю информацию, полученную от своего клиента.

Классификация активов

10. Активы, которые необходимы для функционирования бизнеса, должны оцениваться как часть бизнеса в целом. Остальные активы должны оцениваться по отдельности. Поэтому важно проводить различие между:

- Операционными активами или активами, требуемыми для функционирования бизнеса (оцениваемыми как часть бизнеса в целом).
- Неоперационными активами (активами, излишними по отношению к потребностям функционирования бизнеса). Они будут оцениваться отдельно, на основе их чистой Рыночной стоимости реализации.

Принципы оценки стоимости бизнеса

11. Оценки проводятся на базе стоимости бизнеса как целого. Активы, являющиеся излишними по отношению к потребностям [функционирования бизнеса], оцениваются по их чистой Рыночной стоимости реализации. Получающаяся в результате их чистая Рыночная стоимость реализации добавляется к стоимости операционных активов для получения Рыночной стоимости оцениваемого предприятия.

12. Оценка стоимости предприятия бизнеса (коммерческого предприятия) или интереса в собственном капитале этого бизнеса должна учитывать среди прочего: договоры о покупке/продаже, ограничения на передачу акций, ограничительные положения в уставе юридического лица или корпорации или в соглашении о партнерстве, а также является ли оцениваемый интерес (доля) мажоритарным или миноритарным и любые другие аналогичные черты или факторы, которые могут оказывать влияние на стоимость.

13. Методы оценки должны соответствовать цели оценки и профессиональному качеству, в котором выступает оценщик, согласно изложенному в п. 06 настоящего Руководства. Существуют три основных метода, которые используются в оценке стоимости бизнеса:

- Доходный подход;
- Подход на основе активов;
- Сравнительный подход.

14. Наиболее пригодна методология, которая исходит из расчетных величин устойчивого денежного потока от бизнеса. Чаще всего используются следующие два метода:

- Дисконтированный Денежный Поток (ДДП) и
- Капитализация дохода.

Для оценки стоимости неосязаемых активов применяется отдельный стандарт (см. Руководство 8).

Доходный подход: Дисконтированный Денежный Поток

15. Бизнес может оцениваться как “постоянно действующий” (предпосылка «действующего предприятия» (Going Concern)). Стоимость действующего предприятия для бизнеса – это стоимость, создаваемая устойчивыми операциями бизнеса. Это выражение стоимости устоявшегося бизнеса; оно выводится из анализа дисконтированного денежного потока. Выведенная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, гудвилла и других неосязаемых активов.

Вышеуказанные методы могут использоваться для установления либо полной Стоимости предприятия, либо Стоимости собственного капитала (средств акционеров).

16. Как и при [оценке] других классов активов, методология оценки, там, где это уместно, должна находиться в соответствии с обязательными требованиями Директив Европейского Сообщества и отражать подход, который обычно принимается покупателями на рынке. Когда результат определяется на основе рыночных данных и ожидаемой отдачи у других операторов в данной отрасли, он представляет собой Рыночную стоимость бизнеса. Если оценка основана на субъективных критериях и требованиях инвестора, результатом будет “субъективная” стоимость бизнеса.

17. Оценщик должен анализировать будущий потенциал, принимая во внимание:

- Отчет о прибылях и убытках и балансовый отчет.
- Создаваемые бизнесом свободные денежные потоки
- Инвестиции бизнеса
- Финансовый “рычаг”
- Оценку риска
- Эволюцию рынка в отношении поставщиков, клиентов, нынешних конкурентов, продуктов-заменителей и будущих конкурентов (в том числе препятствия для выхода на рынок и ухода с рынка).
- Будущее конкурентное положение бизнеса - в сравнении с равными ему по положению в отрасли компаниями.
- Относительную силу, стратегию и потенциал главных конкурентов.

18. Оценщик должен выявить:

- “Цепочку стоимости”³⁰
- ‘Критические факторы’ бизнеса, т.е. факторы, которые делают бизнес успешным или препятствуют этому.

19. В методе дисконтированного денежного потока (ДДП) свободный денежный поток рассчитывается для каждого года в течение определенного периода времени (период ДДП). Следовательно, стоимость будет зависеть от продолжительности такого периода, денежного потока и остаточной стоимости (обязательства) в конце периода ДДП.

Когда бизнес имеет в собственности неоперационные активы, например, излишнюю землю, легко реализуемые ценные бумаги, сдаваемые в аренду здания, излишнее оборудование, - чистая стоимость реализации таких активов должна быть прибавлена как отдельный элемент, рассматриваемый как посленалоговый неоперационный денежный поток.

Стоимость компании – это агрегированный показатель приведенной стоимости (ПС) свободного денежного потока за период ДДП, ПС остаточной стоимости плюс ПС посленалогового неоперационного денежного потока.

20. Продолжительность периода ДДП в случае оценки действующего предприятия отражает горизонт времени, в пределах которого прибыльность компании достигает устойчивого состояния.

Период ДДП, как правило, зависит от числа лет, которое пройдет, прежде чем компания сможет получать отдачу на инвестированный капитал (ОНИК- ROIC), большую или равную затратам на привлечение капитала.

Этот горизонт времени обычно составляет 5-10 лет.

Для тех компаний, которые по различным причинам должны прекратить свою деятельность, период ДДП равняется оставшемуся сроку функционирования.

21. Прогноз будущих денежных потоков или выгод зависит от множества переменных. Поэтому целесообразно смоделировать различные гипотезы для будущего развития бизнеса в зависимости от ожидаемых изменений наиболее значимых переменных, влияющих на бизнес. Прогнозы денежного потока могут строиться поэтапно, на базе вероятной будущей эволюции бизнеса.

22. Оценщик должен идентифицировать рынок для рассматриваемого подразделения (единицы) бизнеса и класса актива и иметь достаточные знания о нем и о силах, которые управляют данным рынком. Ему потребуется также обладать знаниями о любых меняющихся культурных обычаях, тенденциях в бизнесе, доступности долгового финансирования и финансирования за счет собственного капитала, экономике спроса и предложения в отрасли, а также масштабах и распределении любой фактической или предполагаемой конкуренции, любых возможных изменениях в транспортной инфраструктуре, географическом местоположении или социально-экономическом профиле клиентской базы. Отчет об оценке будет включать вышеуказанные факторы в той мере, в какой они имеют отношение к оценке стоимости.

23. Оценка ДДП будет отличаться в зависимости от того, является ли ее целью установление Стоимости предприятия для компании или же стоимости средств акционеров.

- Свободный денежный поток к фирме (или свободный от долга денежный поток). Для оценки фирмы или компании как целого (Стоимости предприятия) он опре-

³⁰ См. Майкла Портера «О Конкурентоспособности корпораций в соответствии с ‘деловой системой’ МкКинзи», который рассматривает бизнес как последовательность операций. Конкурентные преимущества проистекают от лидерства по затратам или дифференциации на каждом звене в ‘цепочке ценности’ операций у бизнеса.

деляется на основе прибыли до выплаты процентов, налогов и амортизации осязаемых и неосязаемых активов (ЕБИТДА). Свободный денежный поток к фирме – это денежный поток, приходящийся на всех держателей интересов в фирме.

- Свободный денежный поток к акционерам для оценки стоимости собственного капитала бизнеса. Свободный денежный поток на собственный капитал – это чистая прибыль плюс амортизация осязаемых и неосязаемых активов, минус капитальные вложения, плюс/минус изменение оборотного капитала, минус платежи в погашение основной суммы долга, плюс поступления от выпуска новых долговых обязательств, минус дивиденды по привилегированным акциям (если таковые имеются).

Для исчисления денежного потока могут использоваться пакеты специализированного программного обеспечения. Тип использованного программного обеспечения, – если оно применялось, – следует конкретно указать в отчете об оценке. Ясно, что Стоимость собственного капитала и Стоимость предприятия, рассчитанные посредством указанных выше процедур, должны численно согласовываться друг с другом.

24. Остаточная стоимость фирмы (компании) может быть исчислена одним из следующих способов:

- либо путем расчета чистой стоимости реализации остаточных чистых активов, которые в конце периода ДДП могут быть распределены между акционерами; этот подход пригоден только, когда деятельность бизнеса предполагается прекратить;
- либо путем капитализации чистого денежного потока за последний год периода ДДП, применяя ставку капитализации, равную ставке дисконтирования, используемую для оценки стоимости, или путем умножения чистой годовой прибыли последнего года на подходящий мультипликатор, основанный на оценке вероятных отраслевых соотношений на этой (более зрелой) стадии развития бизнеса; этот подход подходит для бизнеса, который будет продолжаться за пределами прогнозного периода.

Ставка капитализации, как правило, представляет собой взвешенные средние затраты (стоимость) использования заемного и акционерного капитала для фирмы.

25. Ставка дисконтирования должна среди прочего отражать затраты (стоимость) обслуживания инвестируемого капитала и быть согласованной с допущениями, используемыми в прогнозах денежного потока с тем, чтобы отразить:

- Средневзвешенную стоимость капитала (WACC) - в случае оценки Стоимости предприятия.
- Требуемую отдачу на собственный капитал (ОНСК- ROE) в случае оценки Стоимости собственного капитала.

ОНСК должна быть такой, которая характерна для инвесторов, инвестирующих в аналогичные бизнесы.

26. Когда прогнозируемый денежный поток включает инфляционную компоненту, ставка дисконтирования должна быть принятой с учетом отражения этого.

27. Решение об уровне ставки дисконтирования и свободного денежного потока будет отражать профессиональное качество, в котором действует оценщик, т.е. как независимый эксперт или как посредник (арбитр) – в соответствии с описанием, приведенным в п. 06 данного Руководства

28. Оценщик должен гарантировать, что расчет свободных денежных потоков согласуется с прогнозируемой эволюцией отрасли, с оценками будущего позиционирования на рынке данного бизнеса и его главных конкурентов.

29. Оценщик обязан оценить риск, связанный с коммерческим позиционированием бизнеса рассматриваемого предприятия. Особенно важно, чтобы не была допущена никакая ошибочная информация, переданная оценщику или использованная в результате недомотра, и чтобы чувствительность оценки к существенным изменениям в торговом потенциале и любые проблемы, касающиеся конкуренции, окружающей среды, статутных и других факторов, подверженных изменению, получили непосредственное отражение.

Анализ чувствительности

30. Цель анализа чувствительности – убедиться, что оценка адекватно отражает риск. Анализ чувствительности выявляет конкретные факторы риска, которые вносят наибольший вклад в общий риск. Существуют два общих класса рисков для компании: деловой риск и финансовый риск. Деловой риск – это неопределенность в отношении дохода в силу колебаний продаж и уровня постоянных операционных затрат фирмы. Финансовый риск отражает воздействие постоянных издержек по финансированию или колеблющихся процентных ставок и их влияния на отдачу для инвесторов. Каждый фактор риска следует оценить количественно и всесторонне проанализировать. Наконец, анализ должен учесть вероятность, приписанную факторам риска, и переменные, выведенные среди прочего из рассмотрения истории бизнеса, системных и структурных элементов.

31. Будущие неопределенности касаются:

- Точности спрогнозированной деятельности бизнеса, учитывая преобладающую конкурентную среду
- Эволюции внутреннего и международного рынков
- Изменения цен на основные виды сырья и другие элементы затрат, в том числе влияние прямого и косвенного налогообложения.

32. Анализ чувствительности, показывающий матрицу возможностей, может быть осуществлен с использованием нескольких способов:

- Построение сценариев, основанных на наиболее пессимистических, наиболее вероятных и наиболее оптимистических предположениях.
- Применение факторов (множителей) снижающейся вероятности к прогнозному доходу
- Дисконтирование прогнозного дохода при повышающихся ставках дисконтирования.

33. К наиболее известным способам для оценки общего риска компании относятся методы: симуляций Монте-Карло, Симплексный, Приведенного обобщенного градиента и Множители Лагранжа. Для реализации этих методов существует специальное программное обеспечение.

34. Для установления Стоимости предприятия или Стоимости собственного капитала оценщик должен рассчитывать приведенную к текущему моменту стоимость, как чистого денежного потока, так и остаточную стоимость. Могут потребоваться некоторые корректировки расчетных стоимостей, которые должны отразить:

- Наличие премии за контроль или скидки на миноритарный характер;
- Премию или скидку, учитывающую характер ликвидности.

35. В случае наличия финансового “рычага” в бизнесе - свободный денежный поток к фирме обычно больше, чем свободный денежный поток на собственный капитал. При отсутствии же в фирме финансового “рычага”, эти величины равны. Следовательно, в первом случае Стоимость предприятия оказывается больше Стоимости собственного капитала, в то время как во втором случае имеет место равенство.

36. Подход ДДП пригоден для оценки зрелых бизнесов на основе прогнозов их нормальных операций (нормальной основной деятельности), при условии, что свободный денежный поток, в общем, стабилен и предсказуем, а потому прогнозы являются надежными. Оценка новых благоприятных возможностей бизнеса для установления стоимости собственного капитала может потребовать применения других способов, таких, как модели опционного ценообразования.

Метод капитализации дохода

37. В методе капитализации дохода для конвертации дохода в стоимость репрезентативный или скорректированный уровень дохода умножается на мультипликатор дохода (или коэффициент капитализации). Наиболее распространенными методами, основанными на денежном потоке/прибыли, являются:

- Дисконтированный прогнозный свободный денежный поток (описанный выше)
- Капитализация скорректированной поддерживаемой прибыли после вычета налогов
- Капитализация скорректированной прибыли до вычета процентов и налога на прибыль (ЕБИТ).
- Капитализация скорректированной прибыли до вычета процентов, налога на прибыль, амортизации осязаемых и неосязаемых активов (ЕБИТДА).

Поскольку эти методы основываются на одинаковых допущениях, финансовых прогнозах, ставках капитализации и дисконтирования и т.п., численная величина стоимости, получаемая в результате применения каждого из этих методов, должна быть одной и той же.

38. Оценщик должен установить репрезентативный уровень одного типа прибыли, который будет устойчив в будущем, и этим обычно является годовая чистая прибыль или доход от операций (основной деятельности) после вычета налогов. Существенно то, что это не бухгалтерские стоимости, взятые из отчета о прибылях и убытках, а стоимости, скорректированные с тем, чтобы отразить экономически нормальные и воспроизводимые будущие поступления. Корректировки должны устранить влияние временных, не повторяющихся или случайных воздействий на поступления и расходы. Примерами событий, которые требуют внесения корректировок, являются:

- Увеличение или снижение поступлений в связи с некоторой исключительной ситуацией или колебаниями цен;
- Изменения метода учета запасов;
- Изменение цен на сырье или топливо;
- Изменение фонда заработной платы в связи с изменением численности работников, законодательства или давлением со стороны профсоюзов;
- Изменения амортизации за счет дополнительного включения стоимости некоторых неосязаемых активов, таких, как патенты, расходы на обучение работников, товарные знаки и т.п.;
- Влияние некоторых не повторяющихся факторов, таких, как забастовки, специальные штрафы, реорганизации, приросты стоимости капитала в результате продажи активов и т.п.;
- Влияние избыточных активов на поступления и затраты;
- Последствия того, что [размер] инвестированного капитала не является соизмеримым с продолжающейся деятельностью бизнеса;
- Влияние изменений налога на прибыль.

39. Такие корректировки необходимо внести для ряда предыдущих финансовых лет (3-5 лет). Оценщик делает выбор скорректированного чистого годового дохода, который должен быть капитализирован, определяя его величину по одному подходящему году (ны-

нешнему либо из числа прошлых или будущих лет) либо путем расчета простой или взвешенной средней арифметической на базе этого года и с учетом степени его репрезентативности. Важно то, что бизнес обладает способностью создавать прибыли в будущем, обычно в течение неограниченного периода времени.

40. Стоимость бизнеса рассчитывается посредством капитализации чистого скорректированного годового дохода с использованием выбранной ставки капитализации либо путем умножения его на выбранный мультипликатор, и прибавления к результату чистой Рыночной стоимости реализации излишних активов.

41. Оценщик должен выбрать ставку капитализации или мультипликатор для годового скорректированного дохода или прибыли, совместимый с нормальными принципами, принимаемыми при использовании подхода ДДП.

42. Ставки капитализации и ставки дисконтирования должны определяться по рыночным данным настолько точно, насколько это возможно, и обычно они выражаются как ставка отдачи, которую потребовали бы инвесторы в бизнес с такими же условиями в отношении риска. Ставка капитализации и ставка дисконтирования должны быть совместимыми с базами используемого скорректированного годового дохода, т.е. до или после вычета налогов и т.п.

43. Для установления требуемой ставки отдачи на собственный капитал обычно используются следующие подходы:

- Модель роста дивидендов;
- Составная модель (модель кумулятивного построения);
- Модель определения цен капитальных активов (САРМ);
- Теория арбитражного ценообразования (АРТ)
- Венчурный капитал.

Подход на основе активов

44. По сути, этот метод состоит в вычитании чистой суммы скорректированных обязательств из суммы скорректированных активов для получения скорректированной чистой балансовой (бухгалтерской) стоимости. При реализации подхода на основе активов балансовый отчет, составленный на базе первоначальных (исторических) затрат заменяется балансовым отчетом, в котором все активы, осязаемые или неосязаемые, и все обязательства представлены по текущей Рыночной стоимости.

45. Базами оценки, как правило, являются: для земли – рыночная стоимость; для текущих активов – чистая стоимость реализации; для зданий – большая из двух величин: Рыночной стоимости или амортизированных затрат замещения (АЗЗ); для оборудования и других активов, эксплуатируемых бизнесом - большая из двух величин: Рыночной стоимости или амортизированных затрат замещения АЗЗ.

46. Подход на основе активов не должен быть единственным подходом к оценке, используемым в заданиях, относящихся к операционному (производственному) бизнесу, оцениваемому как действующее предприятие, если продавцы и покупатели в данной отрасли не используют обычно именно его.

47. Если работа выполняется исходя из предположения, что компания подлежит ликвидации, необходимо оценить активы по их Рыночной стоимости и вычесть из этой стоимости любые затраты по ликвидации, которые предстоит понести (такие, как компенсация, которая должна быть выплачена уходящим работникам, полная выплата непогашенных дол-

гов, затраты на любую работу, которая должна быть выполнена для урегулирования и взыскания дебиторской задолженности и т.п.).

48. Принцип наиболее эффективного использования требует от оценщика проведения расчета Ликвидационной стоимости бизнеса, для того чтобы удостовериться, является ли лучшим вариантом сохранение функционирующего бизнеса. При проведении оценки бизнеса или неосязаемых активов, когда стоимость относится к интересу в собственном капитале, достаточно для того, чтобы иметь право осуществить ликвидацию бизнеса, оценщик должен изучить возможность того, что бизнес может иметь более высокую стоимость при ликвидации, чем на основе его продолжающегося функционирования как действующего предприятия, если юридические положения не предусматривают обратного. Если оценка на базе ликвидации фирмы является подходящей базой оценки, любая недвижимость или движимое имущество, которые входят в состав ликвидируемой фирмы, должны оцениваться согласно соответствующему стандарту.

Рыночный подход (Сравнительный метод)

49. При рыночном подходе рассматриваемый бизнес сравнивается с аналогичными бизнесами, интересами в собственности на бизнес и ценными бумагами, которые были проданы на открытом рынке.

50. Три наиболее распространенными источниками данных, используемыми в рыночном подходе, являются: публичные фондовые рынки, на которых продаются интересы в собственности на аналогичные бизнесы, рынок поглощений, на котором бизнесы покупаются и продаются полностью, а также факты относительно предыдущих транзакций с собственностью на рассматриваемый бизнес.

51. Для проведения сравнений и опоры на сделки с аналогичным бизнесом на рынке должна существовать разумная основа. Бизнесы должны относиться к той же отрасли, что и рассматриваемый бизнес, или к отрасли, реагирующей на те же экономические переменные. Сравнение должно быть осмысленным и не должно вводить в заблуждение. К числу факторов, которые должны рассматриваться при выводе относительно того, существует ли разумная основа для сравнения, относятся:

- Сходство с рассматриваемым бизнесом с точки зрения качественных и количественных характеристик бизнеса;
- Количество и возможность проверки данных по сопоставимым бизнесам;
- Отражает ли обменная цена сопоставимых бизнесов коммерческие сделки;
- Был ли проведен достаточно тщательный, надежный и непредвзятый поиск сопоставимых бизнесов. При поиске для отбора сопоставимых бизнесов должны использоваться простые, объективные критерии.

Общие критерии

Юридические требования

52. В зависимости от цели оценки, должны учитываться имеющие отношение к делу соглашения о бухгалтерском учете и о налогах, которые влияют на стоимость действующего предприятия. Оценщик должен также выяснить вопрос о возможном существовании юридических обязательств, исков, общих жалоб и любой ситуации, которая могла бы иметь финансовые последствия для компании, а также о наличии каких либо форм соответствующего страхового покрытия. В случае, когда компания понесла убытки, или всякий раз, когда цель оценки указывает, что это имеет отношение к делу, оценщик должен рассчитать налоговые выгоды, связанные с любой возможностью для покупателя перенесения налоговых убытков вперед (закрытия убытков за счет будущих прибылей до налогообложения).

Проверка получаемой в результате стоимости

53. Оценка должна быть совместима с:

- Принятым определением стоимости;
- Целью и предполагаемым использованием оценки; и
- всей имеющей отношение к делу информацией, доступной на дату оценки с учетом рамок задания.

Излагаемое в отчете заключение о стоимости будет основываться на расчетных величинах, полученных в результате применения использованных методов оценки, и будет зависеть среди прочего от:

- Выбора оценщиком и опоры на различные возможные методы и связанные с ними расчеты;
- Суждения оценщика при расчете относительного веса, который следует приписать каждой из расчетных величин стоимости, достигнутых в процессе оценки. Оценщик должен привести обоснование и оправдание для используемых методов оценки и для весов, преданных каждому методу при согласовании различных расчетных величин стоимости при выработке окончательного заключения.
- Маловероятно, что заключение оценщика будет основываться на простой взвешенной средней из расчетных величин стоимости.

Содержание отчета

54. В отчете об оценке стоимости бизнеса описываются результаты оценки стоимости бизнеса, анализ и мнение о стоимости; и Отчет должен соответствовать общим требованиям Стандарта 9. В возможных и надлежащих пределах в каждом устном и письменном отчете об оценке стоимости бизнеса будут содержаться, по меньшей мере, следующие существенные пункты:

- Подпись и Сертификация: оценщик, который подписывает отчет об оценке, принимает на себя ответственность за заявления, сделанные в письменном отчете.
- Рамки оценки
- Ясно выраженную и разъясненную формулировку определения стоимости
- Цель оценки, допущения и любые ограничительные условия
- В случае выступления в качестве независимого консультанта-эксперта или посредника – анализ, мнения и заключения в отчете должны ограничиваться только приводимыми допущениями и ограничительными условиями. Они должны явиться личным беспристрастным профессиональным анализом, мнением и заключением оценщика.
- В случае выступления в качестве независимого консультанта-эксперта или посредника - оценщик должен сделать заявление, что у него нет нынешнего или будущего интереса в рассматриваемой компании, и что у него нет личного интереса или предвзятого отношения к вовлеченным сторонам. Если такой интерес или предвзятость существуют, информацию об этом следует раскрыть.
- Следует ясно указать цель и использование оценки
- Отчет должен содержать заявление, что оценка имеет силу на указанную дату оценки и для указанной цели
- Следует ясно определить интерес, который оценивался
- Должны быть описаны любые другие классы или типы собственности в рассматриваемой компании, если они влияют на стоимость.
- Должны быть изложены любые предпосылки или допущения, имеющие существенное значение для оценки.
- Должен быть включен список использованных при оценке документов, данных и источников информации.

- Должны быть пояснены данные и источники информации, использованные для анализа бизнеса и сравнительной эффективности в рамках отрасли.
- Должно содержаться заявление, что факты, содержащиеся в отчете, признаются истинными и точными.
- Оценщик должен установить источники данных, на которые он полагается, указать, имелась ли опора на данные, представленные другими; и если он полагается на данные из других источников, то он должен указать, была ли проведена дальнейшая проверка данных оценщиком.
- Оценщик должен указать дату посещения или посещений бизнеса.
- Следует пояснить процесс проверки информации и документов, а также результаты этой работы.
- Активы: они должны классифицироваться следующим образом:
 - Активы, требуемые для функционирования бизнеса.
 - Активы, излишние по отношению к потребностям бизнеса.
- Следует дать описание следующим типам анализа:
 - Исходный анализ.
 - Финансовый анализ.
 - Конкурентный и стратегический анализ.
- Должны быть описаны примененные метод(ы) оценки и причины их использования.
- Должна быть приведена методология оценки и вывод ставок дисконтирования и сходных параметров
- Следует заявить о принятии премий или скидок.
- Должны быть изложены гипотезы, касающиеся расчетных оценок будущего функционирования.
- Следует изложить результаты анализа чувствительности.
- Следует заявить о проверке результатов и изложить логическое обоснование, стоящее за согласованием различных расчетных оценок и сведением их к одной стоимости.
- Должно содержаться заявление в том смысле, что экземпляры отчета не будут предоставляться кому-либо иному, кроме клиента или предложенных им советников без специального разрешения клиента, если только их не затребует суд компетентной юрисдикции или же информация не войдет в сферу общественного достояния.
- Оценщик должен документировать и хранить всю информацию и анализ в течение разумного периода времени. Все факты оказания помощи или сотрудничества со стороны других профессиональных специалистов должны быть признаны в явной форме.

Профессиональная компетенция и обязанности

55. Оценка стоимости бизнеса, которая выводится из финансовых прогнозов, вероятно, должна моделироваться на базе анализа конфиденциальной, коммерчески значимой информации. В целях сохранения конфиденциальности должны быть предусмотрены процедуры, включающие внутренние (поддающиеся внешней проверке) правила оценщика и обязательства по конфиденциальности, кроме случаев, если относительно этого не было иной предварительной договоренности с клиентом или другой стороной, имеющей надлежащие полномочия. Любые ссылки на показатели торговли в отношении рассматриваемого бизнеса, доступные для третьих сторон, когда информация не является общественным достоянием или ее не предполагается сделать таковой, выражаются в анонимном формате.

56. При взятии на себя работы по оценке оценщик также принимает на себя соответствующую обязанность проявлять тщательность и благоразумность.

57. В свете своей профессиональной ответственности оценщик должен решить, что поддается проверке и потому может быть подтверждено, и о чем можно лишь судить как о правдоподобном. Это относится как к оценке текущей стоимости чистых операционных активов предприятия, так и к расчетной оценке будущих прибылей, денежных потоков и распределений. Поскольку период ДДП различается от предприятия к предприятию, оценщик, выражая добросовестное профессиональное суждение, должен рассматривать качество своего мнения. Во многих случаях оценщик не будет экспертом в конкретной отрасли бизнеса, и ему нужно будет работать, заручившись помощью соответствующих экспертов. Ввиду того, что при оценке стоимости бизнеса может потребоваться решение сложных проблем, рекомендуется, чтобы она проводилась группой экспертов с различными профессиональными навыками.

58. Как вопрос принципа, оценщик должен решить в ходе консультации со своим клиентом, что, если в его организации нет нужных экспертов, то для прояснения отдельных вопросов потребуются консультация с согласованным внешним экспертом. Обязанность оценщика – дать ссылки на внешнего эксперта (внешних экспертов) и, если это уместно, указать их компетенцию.

59. Важно, чтобы оценщик консультировался с экспертами, когда он сам не в состоянии решить отдельные проблемы (например, стоимости в других странах, суждение об рыночных прогнозах и т.п.). Оценщик должен оценить применимость мнения эксперта в сопоставлении с общей стоимостью рассматриваемого предприятия. Его суждения о надежности экспертных мнений и последствиях для оценки стоимости предприятия должны быть отражены в отчете об оценке.

Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

60. Оценки стоимости бизнеса могут оказывать влияние на установление или пересмотр счетов и балансовых отчетов компании до или после слияния или поглощения. В таких случаях извлеченные цифры должны отвечать требованиям соответствующих внутренних или международных стандартов финансовой отчетности.

Руководство 11 (ЕСО 2003). Совместные предприятия и Товарищества с ограниченной ответственностью (Партнерства)

В Руководстве 11 (ЕСО 2003) рассматриваются следующие вопросы: Опыт и общие способности оценщика; Типы совместных предприятий; Оценщику может потребоваться специальная авторизация или регистрации.

01. В зависимости от специальных условий, вытекающих из стандартов финансовой отчетности, при оценке основных активов корпоративного предприятия необходимо исключать из материальных активов любые финансовые интересы, такие, как совместно контролируемые экономические предприятия, в том случае, когда юридический статус актива не присутствует и не связан с объектом оценки. Однако такие финансовые интересы могут быть включены в отдельные балансы совместного предприятия, что потребует во многих случаях проведения аудита для целей управленческого учета.

02. В случае крупномасштабных проектов или финансовых схем, включающих в себя относительно высокую степень риска, девелоперы вступают в связанные, не формализуемые

соглашения с собственниками земли местными или центральными правительствами в которых они договариваются произвести застройку участка. В этом случае ответственность и риски разделены пропорционально, и собственность на недвижимость может или быть передана новому предприятию, или третьему лицу. Оценщик часто может быть часто непосредственно вовлечен в консультирование той или иной стороны с целью определения соответствующей доли прибыли. Оценщик должен обсудить подходы к оценке таких активов в соответствии с требованиями директоров и аудиторов клиента.

03. Контракты по созданию совместного предприятия или товарищества с ограниченной ответственностью, как правило, не включают в себя вопросы владения какой-либо недвижимостью ни со стороны инвестора, ни со стороны девелопера, но могут включать опционы или лицензии на приобретение собственности и участник, не владеющий собственностью, может ожидать финансовую выгоду или ущерб, возникающие непосредственно или косвенно от этого участия. Такие контракты часто обеспечивают прибыль в соответствии с заранее определенной формулой, а также управленческим гонораром для девелопера или партнера.

04. Оценка контракта совместного предприятия поэтому включает в себя определение стоимости права получить неопределенное денежную выгоду на будущую дату, или на дату, которая является условной и зависит от эффективности совместного проекта. Получение девелопером будущих финансовых выгод обусловлено выполнением всех его обязательств в соответствии с условиями контракта. При оценке вероятных будущих выгод различных партнеров, оценщик должен установить и интерпретировать все возможные факторы, которые могут включать среди прочих, политические, финансовые, налоговые, законодательные, социальные, экономические, тенденции изменения рынка и отдельных отраслей.

Опыт и общие способности Оценщика

05. В то время как оценщик компетентен высказывать мнение относительно стоимости земли и зданий, необходимо учитывать, что в законодательстве отдельных стран существуют специальные правила, определяющие порядок предоставления услуг по инвестиционному консультированию. Эти правила могут требовать специальной аккредитации или регистрации в соответствии с законодательством по оказанию финансовых услуг. Такие правила разработаны для защиты участников инвестиционного процесса от неквалифицированных, недобросовестных и/или неконтролируемых действий людей и, если оценщик не имеет соответствующих разрешений, то он может оказаться в ситуации, в которой он не сможет давать консультации по вопросам оценки долей или акций. Оценщик должен быть уверен в том, что он действует в соответствии с соответствующими инструкциями или правилами.

06. На практике, опыт и способность оценщика учесть все возможные факторы, включая точную интерпретацию контракта, являются критическими при оценке. При оценке необходимо произвести расчеты по влиянию всех возможных факторов и произвести дисконтирование будущих платежей к текущей стоимости на дату оценки. Оценщик должен ясно и четко отразить в отчете и сертификате основные положения договора о совместном инвестировании и возможные выходы из тупиковой ситуации при реализации договора, *Texas shoot outs* (красочное выражение, говорящее о нахождении выхода из тупика, когда обе стороны делают одновременно свои наилучшие предложения для улаживания разногласий), а также права и ограничения автономных прав по управлению проектом стороной, интерес которой оценивается.

Типы совместного предприятия

07. Оценщик должен принимать во внимание необходимые различия между:

- (i) совместный девелоперский контракт, после успешной реализации которого будет получена определенная сумма денег;
- (ii) Партнерство, товарищество с ограниченной ответственностью или совместное предприятие, в рамках которого разделены доходы от успешного проекта или выгоды, полученные от инвестирования;
- (iii) Коллективная инвестиционная схема, в том случае, когда она адаптирована для целей девелопмента;
- (iv) Прямое приобретение прав на недвижимость, которое дает право получить определенную сумму денег, в форме капитала или дохода, непосредственно связанную с основными характеристиками имущества.

Надлежащая авторизация или регистрация

08. В связи с тем, что такие соглашения могут иметь много форм, то при предоставлении консалтинговых услуг оценщик должен четко различать собственность, на которую имеются определенные права и другие формы соглашений.

09. В том случае, когда девелоперский проект успешно завершен, и девелопер получает реальная прибыль, то эта прибыль может формировать текущие активы компании и, соответственно, отражена в финансовой отчетности компании. Однако, такая прибыль отлична от значения стоимости актива, права на который принадлежат другим лицам.

10. Совместное предприятие может быть реализовано в форме компании, которая владеет землей, и акции которой принадлежат прежнему землевладельцу и девелоперу в определенных пропорциях; в форме партнерства между двумя или более сторонами; при этом сторона может иметь общую или ограниченную ответственность. Другой формой совместного предприятия является доверенность на продажу. Такие совместные предприятия формализуют процентное участие, а также возможные опционы на куплю или продажу.

11. При оценке совместных предприятий с участием местного или федерального правительств могут возникнуть проблемы в том случае, если часть прибыли властей получается в форме нематериальных активов или в форме строительства специальных сооружений для общественных нужд, например, библиотеки, плавательного бассейна, и т.д. В последнем случае значение выгоды в натуре, которая может явиться следствием успешного совместного предприятия, вероятно, придется оценивать на основе амортизированных затрат замещения (АЗЗ), которая связана с определением вероятного срока жизни здания и достаточного производственного (сервисного) потенциала, представленного существующим уровнем использования. Альтернативная стоимость в использовании должна также быть определена, когда это возможно.

12. Анализ соглашения о создании совместного предприятия, также, включает в себя анализ информации, которая является конфиденциальной и коммерчески закрытой. Если заранее не согласовано с клиентом или уполномоченными лицами, то такие процедуры, учет внутренних правил и меры по защите на конфиденциальной информации, должны быть приведены в исполнение, чтобы гарантировать, что конфиденциальность сохраняется и что любая ссылка на контракт, которая может стать доступной третьим лицам. В том случае, когда не должна содержаться в отчете, информация о государственной собственности также должна помещаться в завуалированной и анонимной форме.

ССО РОО 3-07-2005 Методическое руководство по оценке 7 (МР 7). Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

Международное руководство по оценке 7 (МР 7) Оценка при наличии опасных и токсичных веществ (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Настоящее международное руководство (МР) призвано помочь оценщикам в подготовке оценок в случае, когда на стоимость имущества могут влиять какие-либо опасные или токсичные вещества.
- 1.2. Опасные и токсичные вещества — один из возможных факторов окружающей среды, которые в надлежащих случаях являются для оценщиков предметом специального рассмотрения. Настоящее МР ограничивается рассмотрением опасных и токсичных веществ потому, что другие факторы окружающей среды, с которыми сталкиваются при оценке, обычно в меньшей степени связаны с научными и сопутствующими им техническими, а также другими проблемами, включая соответствующее законодательство.
- 1.3. Настоящее МР касается общих понятий, принципов и соображений, которым должны следовать оценщики при подготовке оценок в случаях, когда на стоимость имущества может оказать влияние присутствие опасных и токсичных веществ. В нем также рассматриваются понятия, которые должны пониматься бухгалтерами, работниками регулирующих органов и другими пользователями оценочных услуг.
- 1.4. Оценщики редко обладают специальными знаниями в юридических, научных или технических областях, которых часто требует оценка риска, связанного с опасными или токсичными веществами. При рассмотрении рыночных эффектов от таких рисков оценщики обычно опираются на мнение других экспертов. Как указано в пп. 5.2 и 6.6 Кодекса поведения МКСО, существенное использование мнения сторонних специалистов относительно рассматриваемого имущества должно быть раскрыто и пояснено в отчете об оценке.
- 1.5. основополагающими принципами применения настоящего руководства является приверженность оценщика оценкам на рыночной основе, объективность и полное раскрытие соответствующих обстоятельств. Подобным же образом оценщик обязан составлять отчет об оценке, который в достаточной мере будет понятен клиентам и другим лицам. Ясное и полное раскрытие информации особенно важно, когда рассматриваемые вопросы связаны с научными, техническими и юридическими проблемами.
- 1.6. Настоящее руководство также предусматривает надлежащую трактовку и раскрытие проблем, связанных с опасными и токсичными веществами, при оценке специализированного имущества и в других ситуациях, не допускающих применения понятия *рыночной стоимости*.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство применяется ко всем оценкам имущества, включая оценки установок, машин и оборудования. Специальные требования руководства следует соблюдать в случаях, когда известно о наличии или имеются достаточные основания для предположения о наличии опасных или токсичных веществ, которые могут повлиять на *рыночную* или иным образом определенную *стоимость* имущества.

3.0. Определения

- 3.1. С точки зрения настоящего руководства, к *опасным* или *токсичным веществам* относятся особые материалы, присутствие или близкое соседство которых может отрицательно сказываться на стоимости имущества из-за их потенциальной способности

приносить вред всему живому. Такие материалы могут быть составной частью улучшений земельного участка или улучшений на земельном участке либо находиться на поверхности земли или под землей. Они также могут находиться за пределами земельного участка, но вблизи него. Иногда они могут содержаться в качестве примесей в воздушном пространстве.

3.1.1. В более широком смысле, выходящем за рамки настоящего руководства, *факторы окружающей среды* могут быть охарактеризованы как внешние (по отношению к оцениваемому имуществу) воздействия, которые могут сказываться положительно или отрицательно либо никак не сказываться на стоимости имущества. Опасные или токсические вещества могут быть обнаружены как на месте нахождения оцениваемого имущества, так и вне него.

- 3.2. Применительно к оценке *опасное вещество* определяется как любой материал, находящийся внутри, вокруг или поблизости от оцениваемого объекта имущества, форма, количество и биологическая доступность которого достаточны для того, чтобы оказать отрицательное воздействие на *рыночную стоимость* имущества.
- 3.3. Понятие *токсичный* описывает состояние материала, будь оно газообразным, жидким или твердым, в котором он по своей форме, количеству и местонахождению на дату оценки обладает способностью наносить вред всему живому. *Токсичность* относится к степени или масштабам такой способности.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. В то время как выражения *рыночная стоимость* и *справедливая стоимость* не всегда могут быть синонимами (см. МСО 1, 2 и МПО 1), каждый тип стоимости отражает рыночное поведение при условиях, содержащихся в соответствующих определениях. В той степени, в которой опасные и токсичные вещества могут повлиять на величины стоимости любого из этих типов, при оценке и составлении отчета необходимо надлежащим образом раскрыть данные обстоятельства и дать их трактовку.
- 4.2. Настоящее руководство применимо ко всем обстоятельствам, влекущим за собой публичное раскрытие стоимостей имущества, как в целом, так и по отдельным частям, когда на эти стоимости негативно влияет наличие опасных или токсичных веществ. В дополнение к вероятному влиянию этих факторов на оцениваемое имущество, возможно, существуют и другие сопутствующие проблемы, такие как затраты на санацию или восстановление, затраты на техническое обслуживание и текущий ремонт или на мониторинг, обязательства перед третьими сторонами, ответственность перед регулирующими органами и т.п. Таким образом, надлежащие процедуры и раскрытие данных важны в оценках, используемых для подготовки финансовых отчетов и соответствующих счетов.
- 4.3. В ходе обычной процедуры оценки актива оценщик получает указания от дирекции предприятия, как это предусмотрено в МПО 1. Любые специальные указания оценщику, касающиеся трактовки проблем опасных и токсичных веществ, которые могут оказать отрицательное влияние на стоимость имущества, являются важными раскрываемыми в отчете об оценке данными. Эти раскрытия должны сопровождаться разъяснением оценщика о том, как он трактовал рассматриваемые проблемы в ходе оценки, какие допущения были приняты и какое влияние (если таковое имеется) такие соображения оказали на приведенную в отчете величину стоимости.
- 4.4. Хотя стоимостные эффекты от наличия опасных или токсичных веществ определяются по данным рынка (при выполнении задания по установлению *рыночной стоимости*), такие эффекты могут и не обнаруживаться столь же легко при оценке имущества, для которого подходящим является метод *амортизированных затрат замещения*. Для соблюдения МПО 1 при использовании метода АЗЗ оценщики в максимальной степени должны применять принципы настоящего руководства и полностью раскрывать пределы своего анализа и базу для своих выводов.

4.5. Бухгалтерское определение *убытков от ослабления* — это сумма, на которую учетная сумма актива или приносящего доходы подразделения организации превышает их возмещаемую сумму (МСФО 36, п. 6). В это ослабление может привноситься негативное влияние опасных и токсических материалов, которые присутствуют в имуществе. Убытки от ослабления для имущества, где такие вещества присутствуют, могут включать неблагоприятное влияние этих веществ на стоимость имущества (см. п. 5.4 ниже).

5.0. Руководство

5.1. При обсуждении с существующим или предполагаемым заказчиком вопросов, относящихся к оценке имущества, когда известно или есть веские основания предполагать наличие условий окружающей среды, которые могут отрицательно повлиять на результаты оценки, оценщик должен представить клиенту сведения, характеризующие уровень своих знаний, опыта и компетенции в отношении действий в данной ситуации.

5.1.1. Если на момент обсуждения оценщиком и будущим клиентом потенциального задания на оценку такие факторы окружающей среды известны или их существование предполагается, то оценщик должен убедиться, что клиент имеет достаточное представление относительно его (оценщика) компетенции и обязательств в плане раскрытия данных и что согласие на выполнение задания ни в коей мере не приведет к риску невыполнения этих обязательств.

5.1.2. Если рассматриваемые факторы окружающей среды обнаружатся после начала выполнения задания, оценщик должен раскрыть клиенту сведения относительно своей компетенции, опыта и знаний так, как это предусмотрено настоящим руководством, а затем уже выполнить требования всех прочих стандартов по раскрытию данных.

5.2. Учитывая то, что во многих ситуациях, связанных с окружающей средой, может потребоваться консультация по вопросам, относящимся к области права, физики и другим областям науки и техники, в случае, когда и для оценщика, и для клиента во всех прочих отношениях задание приемлемо, оценщик должен предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания. Эти шаги могут включать надлежащие собственные исследования, совместную работу с другим оценщиком, обладающим требуемыми знаниями, опытом и компетенцией, а также получение профессиональной помощи от других специалистов, обладающих необходимыми знаниями, опытом и компетенцией.

5.3. Раскрытие данных о наличии каких-либо опасных и токсичных веществ, которые могут отрицательно сказаться на стоимости имущества, входит в число общих требований к отчету, установленных в МСО 1, 2 и 3. Требуется также, чтобы оценщик указал, как он рассматривал эти обстоятельства при выполнении задания. Если в задании указано, что оценка имущества осуществляется с исключением фактора окружающей среды, это ограничивающее допущение должно быть полностью раскрыто, а отчет — соответствовать приведенным выше положениям (см. пп. 5.1 и 5.2). Требования к отчетам об оценке рассматриваются в Кодексе поведения и МСО 3 «Составление отчета об оценке».

5.4. Там, где имеет место ослабление имущества, оценщик должен рассчитать стоимость имущества в предположении, что оно устранено. Там, где возможно, оценщик должен определить затраты на рекультивацию; однако, если это невозможно, оценщик должен обозначить тот факт, что имущество ослаблено.

5.5. Если имущество оценивается как не подвергающееся воздействию опасных веществ, в то время как такие вещества или подозрение на их наличие имеются, сертификат оценки или отчет об оценке должны содержать оговорку, которая четко ограничивает сферу, охватываемую оценкой. Оценщик также должен указать надлежащее раскрытие цели оценки и сформулировать результаты оценки с

- соответствующими оговорками. Должно также содержаться ограничение на использование заключений об оценке без сопутствующего раскрытия оговорки и ее разъяснения.
- 5.6. В отчете об оценке или в сертификате оценки должны быть указаны имена и характер профессиональной помощи других лиц, которые предоставили специальную информацию о воздействии факторов окружающей среды на оцениваемое имущество.
- 5.7. При отсутствии известных факторов окружающей среды, которые могут отрицательно сказаться на стоимости имущества, оценщик в рамках обычной практики [оценочной деятельности] должен включать в отчет об оценке или в сертификат оценки ограничительные условия относительно непредсказуемости или иное положение об отказе от ответственности, гласящее, что оценка проводилась исходя из того, что на дату оценки о существовании каких-либо подобных факторов не было известно, однако если бы они существовали, то могли бы отрицательно повлиять на стоимость.
- 5.8. В мире растет озабоченность воздействием опасных и токсичных веществ на жизнь и имущество. В последнее время выявлено множество потенциальных опасностей, и весьма вероятно, что в будущем к ним добавятся новые, по мере того как делаются новые открытия и правительства вводят соответствующие меры контроля или этих мер требует рынок.
- 5.9. Некоторые опасные или токсичные вещества могут оказывать существенное влияние на стоимость имущества. Однако, так как оценщики обычно имеют дело с *рыночными стоимостями*, именно реакция рынка на наличие этих веществ является нерешенной проблемой в заданиях по установлению *рыночной стоимости*. С течением времени может обнаружиться, что вещества, не оказывавшие отрицательного влияния на стоимость имущества, перестали быть таковыми. И наоборот, материалы, которые когда-то считались сильно влияющими на стоимость имущества, могут быть признаны вовсе не влияющими или незначительно влияющими на стоимость имущества или влияющими на нее только при определенных рыночных условиях.
- 5.10. Рассмотрение физических, юридических, научных и технических проблем, связанных с наличием опасных или токсичных веществ, часто выходит за рамки профессиональных возможностей оценщика. Однако роль оценщика при рассмотрении этих факторов может быть облегчена, если:
- 5.10.1. ситуации значимого воздействия веществ на окружающую среду признаются и трактуются в соответствии с настоящим руководством независимо от того, возникли ли они до принятия задания на оценку или после начала его выполнения;
- 5.10.2. в случаях, когда требуются специальные навыки, знания, подготовка и опыт, можно положиться на профессиональные консультации и помощь других лиц. При этом необходимо дать соответствующую ссылку и объяснение такой помощи в отчете об оценке или в сертификате оценки;
- 5.10.3. надлежащим образом исследуется влияние на процесс оценки опасных или токсичных веществ или, в противном случае, если процесс оценки должен исключать рассмотрение таких вопросов, то адекватно раскрываются сделанные допущения, цели анализа и возможное влияние допущений на стоимость, получаемую в соответствии с выбранным определением;
- 5.10.4. прилагаются разумные усилия к тому, чтобы отчеты и содержащиеся в них расчетные величины стоимости не вводили в заблуждение и могли обоснованно применяться только с той целью, для которой они предназначены.
- 5.11. Предполагается, что оценщики будут корректно применять те признанные методы и способы, которые необходимы для соблюдения настоящего руководства. В случае оценки имущества при наличии какого-либо опасного или токсичного вещества, отрицательно влияющего на его стоимость, оценщик должен применять те процедуры, ко-

которые необходимы для адекватного отражения подобных потерь стоимости, тщательно заботясь о том, чтобы не занижить и не завысить стоимостные эффекты. **При выполнении задания по определению рыночной стоимости оценщик несет ответственность за отражение рыночного эффекта, вызываемого конкретными условиями или обстоятельствами.**

5.12. Следует предупредить оценщиков о том, что могут возникнуть значительные противоречия между юридическими, научными и техническими экспертами, на советы которых оценщик, возможно, будет вынужден полагаться. Особые разногласия могут возникнуть в методах и масштабах очистки, технического обслуживания и текущих ремонтов, мониторинга, которые могут быть связаны с наличием опасных или токсичных веществ, а также по поводу связанных с этим затрат.

5.12.1. Задания на оценку могут потребовать оценку имущества, затронутого присутствием опасных или токсичных веществ, при допущении, что любое влияние этих веществ на стоимость исключается из стоимости, которая будет приведена в отчете. Такие задания приемлемы при условии, что проводимая в итоге оценка не вводит в заблуждение, что клиент проинформирован и согласен на это ограничительное условие и что в отчете об оценке или в сертификате оценки четко изложены это ограничение и доводы в его пользу.

5.12.2. В силу того, что проблемы окружающей среды часто связаны с вопросами технического характера, обычной практикой оценщика являются непосредственный или через клиента поиск и опора на мнение тех, кто обладает соответствующей квалификацией в отношении работы с опасными или токсичными веществами. **Оценщики должны раскрывать уровень и характер ссылок на подобные мнения.**

5.13. Оценщики и пользователи оценочных услуг должны признавать, что эффект от действия конкретного опасного или токсичного вещества может сильно меняться в зависимости от различий между объектами имущества, их местоположением и рынками. Отрицательное воздействие на стоимость может находиться в пределах от нуля до значений, которые превышают затраты на санирование и восстановление. Последний случай, например, может иметь место, если *наиболее эффективное использование* имущества, затронутого присутствием опасных или токсичных веществ, меняется из-за его состояния или же если меняются возможности продажи имущества либо степень его пригодности для других целей. В любом случае **роль оценщика состоит в том, чтобы исследовать и отразить влияние фактора окружающей среды на конкретное имущество на соответствующем рынке.**

5.14. Применительно к типичному заданию по оценке оценщик обычно не обладает навыками по выражению юридических, научных или технических обстоятельств, касающихся опасных или токсичных веществ или других факторов окружающей среды, отрицательно влияющих на стоимость. Для обеспечения надежности и пригодности приводимой в отчете стоимости **важно, чтобы при существовании какого-либо из таких условий они были надлежащим образом рассмотрены и отражены в отчете.**

5.14.1. Когда оценщику известно, что в задании по оценке фигурирует опасное или токсичное вещество, оценщик должен следовать всем требованиям настоящего руководства. Обычно различные технические специалисты, на мнение которых оценщик может опираться, нанимаются клиентом или другими лицами.

5.14.2. Когда у оценщика имеются основания предполагать наличие опасного или токсичного вещества, оценщик обязан незамедлительно проинформировать об этом клиента и попросить его предпринять шаги для решения соответствующих вопросов. Обсуждая эту проблему в условиях конфиденциальности, оценщик избегает действий, которые сами по себе могут отразиться на репутации рассматриваемого имущества.

5.15. Стандарты, определяющие обязанности оценщика по отслеживанию, установлению местонахождения и идентификации опасных или токсичных веществ или обстоятельств, могут различаться как в рамках одного законодательства, так и в разных законодательствах в различное время. В целом определение характера, масштабов и физического эффекта воздействия условий окружающей среды не входит в круг услуг, оказываемых оценщиками.

5.16. Имея дело с опасными или токсичными веществами, оценщик должен исследовать все связанные с этим проблемы в обстановке конфиденциальности, чтобы не породить необоснованных подозрений относительно данного имущества.

5.17. Часто лица, не знакомые с проблемами опасных или токсичных веществ, полагают, что если существует физический эффект от присутствия таких веществ, то экономическая реакция на это должна быть отрицательной. Рыночный опыт показывает, что могут существовать (и часто существуют) значительные различия между общим восприятием публики и фактическими реакциями рынка на наличие таких веществ. **Роль оценщика заключается в том, чтобы избежать подобных допущений и тщательно рассмотреть все важные факторы, провести надлежащее исследование рынка и отразить в отчетах об оценке соответствующие позиции рынка в отношении данной ситуации.**

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

Руководство 1 (ЕСО 2003). Специальные факторы, влияющие на стоимость

Руководство 1 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: факторы, относящиеся к окружающей среде; поврежденное имущество; здания в процессе развития; обслуживающие установки, машины и оборудование, оцениваемые вместе со зданиями; отражение рыночного шока.

Факторы, относящиеся к окружающей среде – влияние присутствия токсических и опасных веществ

01. Рынки стали более чувствительными к экономическому воздействию существования или ощущения факторов, относящихся к окружающей среде, опасных веществ, загрязнения земли и связанных с этим неявных или известных юридических обязательств. Хотя они часто рассматриваются как проблема, характерная для непосредственного местоположения, с учетом местных законодательных и договорных обязательств, эти обстоятельства все чаще переходят на более высокий уровень, вызывая общемировое беспокойство и формирование международного мнения, которое может оказать сильное воздействие непосредственно на цены на рынке [недвижимых] имуществ.

02. Факторы, относящиеся к окружающей среде, как негативного, так и позитивного характера входят в круг факторов, которые обычно учитываются при подготовке оценок. В некоторых случаях существуют факторы, которые влияют лишь на конкретный объект имущества, и они будут отражены в расчетах оценщиков путем внесения надлежащих корректировок для отражения того факта, что рыночные данные были получены по объектам-аналогам имущества, которые не затронуты этими факторами. В других случаях все объекты имущества в данном районе будут затрагиваться в аналогичной степени.

03. Факторы, относящиеся к окружающей среде и загрязнители, имеющие прямое отношение к оценке, включают пять широких категорий:

- (i) элементы естественного происхождения, такие, как радон или газ метан, либо шумы и загрязнение воздуха;
- (ii) химические загрязнители, являющиеся результатом нынешних или прошлых процессов на земле или выщелачивания соседних участков земли;
- (iii) воспринимаемые загрязнители, такие, как электромагнитные поля;
- (iv) предпочтение со стороны инвесторов в отношении использования определенных структурных элементов, таких как продукты повторной переработки, в процессе сооружения зданий; и
- (v) опасные материалы внутри здания.

04. Все классы имущества восприимчивы к воздействию на стоимость факторов, связанных с окружающей средой, однако особенно чувствительны или уязвимы к воздействиям являются объекты имущества, выставляемые на продажу или в качестве обеспечения ссуд, что связано с юридическими аспектами и возможным пересмотром юридических обязательств. Они также являются наибольшей потенциально подлежащей судебному разбирательству областью работы для оценщика.

05. Фидуциарная ответственность оценщика накладывает на него обязанность раскрывать и/или заранее согласовывать с клиентом:

- его (ее) компетенцию в отношении всех аспектов, потенциально влияющих на оценку рассматриваемого имущества, в том числе проблем, относящихся к окружающей среде;

- характер, объем и результаты проведенных или предстоящих исследований; а впоследствии (если необходимо):
- сделать, в пределах компетенции оценщика или дополнительно привлекаемых в помощь [лиц], ясное заявление относительно рекомендаций, вытекающих из проведения процедур комплексного обследования в отношении раскрытых факторов, относящихся к окружающей среде; и
- проконсультироваться с клиентом относительно надлежащих согласованных действий.

06. Комплексное обследование («дью дилидженс») обычно включает разнообразные исследования, которые будут зависеть от первоначального поверхностного физического обследования, однако не будут иметь статус технической научной оценки. Например, оценщик может оказаться способным прийти к выводам посредством изучения информации, полученной от клиента или других источников, таких как:

- физическое обследование;
- местные знания;
- исследование землемерных планов или кадастровых карт;
- Земельный кадастр и местные кадастры;
- справки о землеустройстве и справки от уполномоченных органов;
- проверки существующего или предшествующего использования оцениваемой земли или соседней земли; а также в отношении того, что здания строятся с использованием опасных материалов, или что земля загрязнена или можно предположить ее загрязнение.

Оценщик должен рекомендовать, чтобы была подготовлен Анализ окружающей среды или Заявление о качестве земли. Эти проблемы могут потребовать снова обратить внимание на первоначальные инструкции [по заданию на оценку] с тем, чтобы установить пределы ответственности и характер любых оговорок, целесообразных для последующего Сертификата оценки.

7. Ввиду технического характера экологических Заключений (которые часто бывают противоречивы) и ответственности, которая может возникнуть по таким заключениям, для клиента окажется более целесообразным инструктировать экспертов непосредственно. Если отчет об оценке должен свести воедино выводы экспертов по вопросам окружающей среды, то в сертификате должны содержаться ссылки на полное заключение, имя экспертов и текст инструкций, и они также должны быть приложены к отчету оценщика.

8. По просьбе клиента оценщик может – при условии подтверждения, что его (ее) полис страхования профессиональной ответственности надлежащим образом покрывает данную область консультирования, – сам составить список вопросов, имеющих отношение к оценке, которыми должен заниматься эксперт по вопросам окружающей среды.

9. Оценщику понадобится проинформировать эксперта по вопросам окружающей среды о контексте его исследования, в том числе о текущем и потенциальном будущем использовании площадки застройки, которое приведет к стоимости на базе наиболее эффективного использования. Инструкции, как правило, включают следующие вопросы:

- Можно ли успешно и экономично устранить загрязнение или источник опасности?
- Если загрязнение или источник опасности невозможно полностью устранить, можно ли заглушить его или удержать в некоторых пределах так, чтобы сделать имущество пригодным для конкретного использования в течение определенного, хотя и ограниченного, периода времени, и можно ли каким-то образом смягчить эффект загрязнения или источника опасности?
- Каковы наиболее эффективные меры по контролю и управлению загрязнением?

- Есть ли необходимость и желательна ли перестройка производственного комплекса?

10. В тех случаях, где может существовать возможность устранить источник или исправить последствия загрязнения, результаты оценки могут учитывать соответствующие расчетные затраты на устранение или очистку и другие факторы, влияющие на стоимость, такие, как:

- Неспособность осуществить полную очистку;
- Негативное восприятие;
- Риск возвращения загрязнения;
- Возможность изменений стандартов, обязательств и мер по устранению, связанных с законодательством об окружающей среде;
- Суженный круг альтернативных вариантов использования площадки застройки;
- Неопределенность.

11. Упрощенный подход к оценке путем вычитания из стоимости имущества, основанной на предположении об отсутствии загрязнения, затрат на работы по устранению последствий загрязнения может и не приводить к получению истинной Рыночной стоимости в силу потерь имуществом способности быть выставленным на рынок и других факторов.

12. В некоторых случаях, когда оценки готовятся для цели финансовой отчетности, существование загрязнителей или опасных веществ может и не оказывать воздействия на производственную мощность и экономическую эффективность имущества для его продолжающегося существующего использования и, таким образом, на Стоимость существующего использования или Стоимость в использовании. Тем не менее, альтернативная или будущая остаточная стоимость имущества может быть существенно ограничена после того, как будут сделаны скидки в отношении любых возможных скрытых обязательств.

13. В некоторых случаях существование загрязнения может повлиять на согласие властей выдать разрешение на землепользование, которое по своей природе является опасным и загрязняющим. В исключительных случаях, из-за большого спроса и ограниченности предложения возможно возникновение премий за приобретение затронутой земли.

14. Необходимо, чтобы оценщик составлял ясные и связные отчеты, который не вводят в заблуждение и не запутывают их адресата. В нормальных обстоятельствах, когда стандартные процедуры, которые надлежит применять в данной стране, не приводят к выявлению загрязнителей или не указывают на существование опасных веществ, либо когда оправдан абсолютный отказ от ответственности, целесообразно включить в отчет об оценке согласованную оговорку в отношении вопросов, относящихся к окружающей среде.

15. Рекомендуемой словесной формой в том случае, когда не выявлено никакого загрязнения, в контексте п. 14 является следующая:

Стандартные проверки не показали, что загрязнение естественного или химического происхождения затрагивает рассматриваемое имущество или соседствующее имущество, что влияло бы на определяемую стоимость. Если впоследствии будет установлено, что на объекте имущества или на соседнем участке земли существует загрязнение или что прошлое или текущее использование помещений таково, что может оказаться загрязняющим, то это может снизить сообщаемую в отчете стоимость.

Если в большей мере соответствующим ситуации является абсолютный отказ от ответственности, и он одобрен клиентом, в отчеты об оценке рекомендуется включать следующий текст:

Мы получили инструкцию для настоящей оценки предположить, что загрязнение отсутствует или что затраты на ликвидацию загрязнения для стоимости незначительны. Нам не известны какие-либо обследования или отчеты, которые указывали бы на присутствие загрязнителей или опасных веществ. Мы не проводили изучение использования в прошлом или в настоящем оцениваемого имущества или соседней земли, для того чтобы установить, имеются ли какие-либо загрязнения оцениваемого имущества от этих использований или земель, и выводимая стоимость основывается на предположении, что их не существует. Не предполагается никакой ответственности за существование любого загрязнителя, и за какие-либо навыки или научные знания, требуемые для его обнаружения. Если в дальнейшем будет установлено, что загрязнение существует на рассматриваемом объекте имущества или на какой-либо соседней земле или что помещения использовались или используются так, что это связано с загрязнением, это может снизить сообщаемую в отчете стоимость.

16. Процедура, касающаяся возможного загрязнения, изложена на Схеме:

Поврежденное имущество

17. Возможно, потребуется оценка объектов имущества с отражением того факта, что оцениваемые здания находятся в поврежденном состоянии из-за пожара, бури, наводнения, землетрясения, удара и т.д. или с учетом присутствия опасных и повреждающих материалов и т.п.

18. Такие объекты имущества могут находиться в собственности как инвестиции или как занимаемые собственником, быть специализированными или неспециализированными и подлежать оценке для разнообразных целей. Степень повреждения может находиться в пределах от внешних повреждений до полной утраты, а на дату оценки ремонтные работы могут быть как начатыми так и не начатыми.

19. Настоящее Руководство рассматривает соображения относительно оценки, которые возникают в этих разнообразных обстоятельствах в предположении, что повреждение, хотя и поверхностное, достаточно существенно для стоимости, чтобы заслуживать специального рассмотрения.

20. Поврежденные здания некоторым образом похожи на здания, находящиеся в процессе развития, и застройки, подвергаемые неблагоприятному или катастрофическому воздействию окружающей среды. Таким образом, будет целесообразным принять, где это возможно, рекомендации по оценке Зданий, находящихся в процессе развития (п.п. 28- 31), и по факторам окружающей среды (п.п. 1- 16), а также общий формат отчетов в Стандарте 9.

Объекты инвестиционного имущества

21. С учетом сказанного выше оценка поврежденного имущества должна принимать во внимание тот факт, что если его продажа имела бы место на дату оценки, имущество было бы продано в его существующем поврежденном состоянии в предположении, что продавец сохранит, там, где это возможно, выгоду любой компенсации или прямого иска в отношении страхования, хотя поступления в удовлетворение иска могут быть выплачены третьей стороне, поскольку переуступка страховых полисов не всегда возможна. Там, где владелец имеет право на иск или может принудить арендатора к восстановлению прежнего состояния, условия продажи могут требовать, чтобы продавец передал выгоду от любых таких требований к покупателю. В таких случаях оценка будет воспроизводить реалии положения, основанного на договоре.

22. Оценщик должен сознавать тот факт, что между законодательствами существуют различия. Величина оценки должна отражать любое специальное ограничение, связанное с землеустройством, окружающей средой, договором, или иное ограничение, влияющее на восстановление прежнего состояния и особые обстоятельства повреждения – например:

- В случаях поверхностного повреждения имущество будет оцениваться как приведенное в порядок за вычетом надлежащей суммы, отражающей затраты и общее влияние на Рыночную стоимость необходимости проведения восстановительных работ.
- В случаях полной утраты и там, где договор аренды не содержит обязательства по восстановлению, будет подходящим отчетный показатель, основанный на стоимости площадки застройки после учета затрат и надлежащего рыночного воздействия необходимости разрушить любые оставшиеся сооружения или фундамент. Там, где площадка оценивается на условиях заброшенности, стоимость может включать потенциал развития до наиболее эффективного использования при условии дополнительных ограничений и соображений относительно землеустройства. Принятие такого подхода будет иметь возможные последствия на потенциальные требования по отношению страхования.
- В промежуточных случаях повреждения оценщику понадобится принять одну из вышеуказанных альтернатив при условии, что не следует увлекаться нереалистичными и вводящими в заблуждение перспективами, и что нужно обратить внимание на могущие возникнуть практические проблемы, такие, как [существование] специальных правил, применимых к историческим зданиям, или зданиям, имеющим значение для архитектуры, или объектам имущества на охраняемых территориях.
- Если имущество сдается в наем, нужно изучить условия всех договоров аренды и любых договоров субаренды и обязательства сторон по ним. Там, где условия договоров аренды не пересматриваются (не делают оговорок в отношении возникновения таких случаев), возможно, не будет никакой альтернативы, кроме как восстановить первоначальное здание вне зависимости от степени его повреждения. Так как практика между разными странами различается, оценщику для установления точных обязательств владельца и съемщика понадобится сослаться на местные законы и на условия договоров аренды и субаренды.

Объекты имущества, занимаемые собственником

23. Там, где объекты имущества, оцениваемые для финансовой отчетности, занимаются для целей бизнеса, применяются другие соображения, а именно:

- Если объект имущества не имеет существенного значения для продолжения бизнеса и его восстановление не предполагается, имущество становится излишним по отношению к производственным потребностям, и его держат для реализации. Поэтому, будет применяться Рыночная стоимость для наиболее эффективного использования как база для составления сертификата и отчета об оценке. Клиент должен быть осведомлен, что о любой продаже или намерении продать следует заявить страховщику, и это может повлиять как на сумму, так и на базу любого страхового требования. Клиенту, если это необходимо, следует обратиться за советом к специалистам по страхованию.
- Если объект имущества имеет существенное значение для продолжения бизнеса, а его восстановление предполагается и является юридически допустимым, оценка должна основываться на Стоимости существующего использования имущества с учетом его физического состояния на дату оценки. Если имущество полностью застраховано, разумно допустить, что оно будет восстановлено за характерное и поддающееся прогнозу время.

24. Специализированные объекты имущества в процессе восстановления или развития должны оцениваться с учетом их существующего состояния на дату оценки на базе АЗЗ в

текущих ценах при соблюдении критериев адекватной потенциальной прибыльности или долговременной жизнеспособности или сервисного потенциала предприятия или государственной организации в отношении стоимости используемых активов. Неспециализированные объекты имущества должны оцениваться по одной или другой базе, изложенной ниже на основании суждения оценщика относительно наиболее информативной в финансовом плане базы, которую следует применять во всех обстоятельствах, включая цель оценки:

- (i) Рыночная стоимость земли для предлагаемого использования плюс текущие затраты развития на дату оценки; или
- (ii) текущая рыночная оценка – в предположении, что работа завершена и предвидятся выгоды от существования договоров аренд -- за вычетом расчетных затрат в текущих ценах, необходимым для завершения развития.

Для цели финансовой отчетности обычная бухгалтерская практика будет благоприятствовать применению (i). Возможны обстоятельства, где больше подходит осмотрительная учетная политика, и принимается меньшая из двух рассчитанных величин. База (i) не будет пригодна в случае, где цель оценки – обеспечить сопровождение ссуды, для которой данное имущество должно служить в качестве обеспечения.

25. Необходимо проявить внимание в случаях, где может оказаться невозможным получить землеустроительное согласие на восстановление исходного здания или восстановить его до его прежнего существовавшего использования. Например – когда изменяются соотношения площади здания к площади занимаемого земельного участка или аналогичные ограничения плотности застройки [местности]. Оценщику нужно будет рассмотреть, возможно ли получение компенсации по законодательству о землеустройстве, либо существуют ли права по специальному страхованию, чтобы заново отстроить здания на альтернативном неразвитом земельном участке, и учесть эти обстоятельства при проведении оценки и составлении отчета.

26. Проведение оценки оценщиком будет различно в зависимости от фактических обстоятельств. Варианты оценки могут быть различными в пределах следующего:

- Оценки имущества, как восстановленного, при условии скидки на затраты, финансирование и отсрочку времени.
- Оценки голой площадки застройки для существующего использования за вычетом затрат по работам на устранение (снос) и вспомогательных затрат.
- Оценки потери стоимости, обусловленной неспособностью восстановить полный пространственный объем [здания], который мог бы также включать более выгодное использование.

Какая бы база ни была принята и записана в задании на оценку после обсуждения с клиентом и его профессиональными консультантами, сертификат оценки и отчет об оценке должны быть изложены ясно и должны исключать возможность неправильного толкования.

27. В соответствии с общими правилами представления связного истинного и беспристрастного взгляда на финансовое состояние имущества, база оценки должна быть явно выраженной и должна быть предметом предварительного обсуждения с клиентом и его профессиональными консультантами и консультантами по страхованию. Представление и составление страховых требований обычно является обязанностью страховых консультантов клиента или других специалистов по страхованию.

Здания в процессе развития – незавершенное строительство

28. Термин «незавершенное строительство», когда он используется в связи с землей и зданиями, охватывает строительные работы, которые начаты, но еще не завершены на соот-

ветствующую дату оценки; и распространяется на случаи, когда были получены все землеустроительные соглашения, составлены строительные контракты и начало работ неминуемо и при этом отсутствуют существенные неурегулированные вопросы, которые могут воспрепятствовать осуществлению предполагаемого строительства. В отношении машин и оборудования этот термин может охватывать приобретение и работы по установке или усовершенствованию используемого оборудования вплоть до сдачи в эксплуатацию. Затраты на проведение незавершенного строительства обычно включают сопутствующие затраты на вознаграждения и финансирование работ, где учетная политика предусматривает капитализацию по таким статьям.

29. Для цели финансовых отчетов неспециализированные объекты имущества, которые подпадают под вышеуказанную категорию, должны оцениваться на одной или другой базе, излагаемых ниже, с учетом суждения оценщика относительно наиболее информативной в финансовом плане базе, которую следует применять во всех обстоятельствах, включая цель оценки.

- (i) Рыночная стоимость земли для предлагаемого использования плюс текущие [понесенные] затраты на развитие на дату оценки; или
- (ii) текущая Рыночная стоимость – в предположении, что работа завершена и предвидятся выгоды от существования договоров аренд -- за вычетом расчетных затрат в текущих ценах, необходимым для завершения развития.

Для цели финансовой отчетности обычная бухгалтерская практика будет благоприятствовать применению (i). Возможны обстоятельства, где больше подходит осмотрительная учетная политика, и принимается меньшая из этих двух рассчитанных величин, при этом должна проводиться предварительная консультация с клиентом и профессиональными советниками. База (i) не будет пригодна в случае, где цель оценки – обеспечить сопровождение ссуды, для которой данное имущество должно служить в качестве обеспечения.

30. В оценке текущей Рыночной стоимости для цели финансовой отчетности целесообразно предполагать, что существующие финансовые, строительные и связанные с ними контракты остаются без изменений, чтобы удовлетворять бухгалтерской предпосылке продолжения существующего бизнеса (действующего предприятия). В других обстоятельствах – например, когда проекты развития составляют полностью или частично элемент обеспечения ссуд, необходимо рассмотреть ситуацию с договорами, чтобы проверить степень, в какой контрактные соглашения могут переуступаться третьим сторонам. В случае обеспечения ссуд кредитор сделал бы схему кредитования зависящей от прав по передаче всех контрактных соглашений по выгодоприобретению, которые возникают в случае рефинансирования или дефолта. Менее вероятно, что права, допускающие переуступку, установлены в отношении финансовых соглашений, и следует сделать осторожное замечание относительно воздействия соответствующих условий, что должно быть отражено в отчете об оценке.

31. Объекты инвестиционного имущества должны оцениваться по Рыночной стоимости с учетом любых обусловленных договором сдачи в наем, условия которых должны быть в письменном виде представлены клиентом или его (ее) представителем.

Обслуживающие (не относящиеся к процессу производства) установки, машины и оборудование, оцениваемые вместе со зданиями

32. Определенные установки, машины и оборудование обычно включаются в рамки оценки зданий. Следует принять последовательный подход к такому включению, и будет нормальным заключать в приложении к Сертификату оценки справку о критериях, которые были применены с тем, чтобы избежать заявлений, вводящих в заблуждение, результатом которых может быть переоценка или недооценка, либо двойной счет.

32. Оценка земли и зданий обычно включает такие обслуживающие устройства здания, которые обеспечиваются собственником, для того чтобы обеспечить занимающим здание бизнесам возможность его наилучшего использования, равно как и использования прилегающей земли, лежащей в пределах границ участка. Такие обслуживающие здания устройства часто встраиваются в него или прикрепляются к остову зданий или открытой земле. Эти устройства отличаются от установок, машин и оборудования, которые используются исключительно для промышленных или коммерческих процессов, осуществляемых бизнесом, занимающим здание, и которые оцениваются отдельно как операционные или относящиеся к процессу производства установки, машины и оборудование. Следует отметить, что между странами существуют различия в отношении классификации приспособлений («вещей и принадлежностей») в соответствии с Гражданским кодексом, законом или обязательным юридическим прецедентом.

33. Такие виды обслуживающих устройств зданий в основном включают:

- Электричество – в форме главных кабелей питания, трансформаторов, распределительных устройств, резервных генерирующих установок и электропроводки, проведенной в целях, не относящихся к процессу производства.
- Газ – включая магистральные трубопроводы вплоть до, и с учетом, постов счетчиков и распределительные трубопроводы в помещениях, проведенные для целей, не связанных исключительно с процессом производства.
- Вода – резервуары, колодцы и буровые скважины, насосы, водоочистка, баки, распределительные трубопроводы, коллекторы ливневой канализации, трубопроводы бытовой канализации, установки сброса сточных вод и т.п. для воды, не связанной с процессами производства, и для бытовых отходов .
- Отопление и кондиционирование – котлы и связанные с ними установки, топливные баки, радиаторы, вентиляционные отопительные агрегаты, установки кондиционирования воздуха, коробчатые каналы для внутренних коммуникаций, вентиляторы и т.п. используемые для целей, не связанных с процессами производства.
- Лифты и порталные краны – пассажирские и грузовые лифты, эскалаторы, транспортеры, порталные краны и опоры, образующие неотъемлемую часть структуры здания и используемые для целей, не связанных с процессами производства.
- Структуры (сооружения), которые образуют часть или играют роль дополнения к используемым в производстве установкам, машинам и оборудованию, оцениваются отдельно как таковые.

Отражение рыночного шока

Общие положения

34. Феномен рыночного шока не является новым, но приобрел большую известность, в связи с событиями 11 сентября 2001 года. При сегодняшней молниеносной связи глобальных событий и хрупкости взаимосвязанных политических, социальных, экологических и экономических инфраструктур рыночный шок и восприятие рынков недвижимости при его последствиях являются периодической проблемой. В пробелах, вызванных периодами неопределенности, на всех рынках капитала существует тенденция к снижению стоимостей. Следовательно, оценщик, привыкший к формулированию заключений о Рыночной стоимости как относящихся к конкретной дате и с использованием жестких свидетельств, основанных на фактических сделках, должен усвоить новаторские аналитические навыки, для того чтобы дать квалифицированную консультацию -- как в отношении непосредственного воздействия рыночного шока, так и его вероятных среднесрочных последствий.

Психология рынков

35. Необычные события, как естественные (ураганы, наводнения, землетрясения и т.п.), так и вызванные общей человеческой деятельностью (нефтяные кризисы, нестабильность валют, мошенничества, манипуляция рынками, бедствия, связанные с разрушением окружающей среды) или крупные террористические акты как, например, 11 сентября 2001г., или войны, могут иметь прямое существенное воздействие на местные, национальные, региональные или интернациональные экономики. Эти события выступают как катализатор, воздействуя на [человеческие] ощущения, а не посредством осязаемого и прямоизмеряемого экономического эффекта. Понимание психологии рынков и системного риска имеет существенное значение для интерпретации силы макроэкономических и микроэкономических влияний. Опыт учит, что отголоски на отдельных секторах рынков имущества и в различных местностях являются разными, и события обычно не развиваются по предсказуемой или просто рациональной модели.

36. Ответственность оценщика

Фидуциарная ответственность оценщиков при представлении отчетов распространяется в контексте рыночного шока - не только на хорошо продуманное суждение о непосредственном влиянии на цены на рынке, но также и на то, насколько это явление является долгосрочным сдвигом [рынка] вниз или вверх или представляет собой попросту кратковременное отклонение.

37. Последствия для рынков недвижимости

На рынках недвижимости преобладают пользователи имущества, кредитные учреждения и инвесторы, которые принимают долгосрочные решения об инвестировании в активы, представляющие собой недвижимое имущество, или об аренде таких активов. Рынки котированных ценных бумаг быстро приспосабливаются к событиям, и в периоды неопределенности, которые следуют за рыночным шоком, цены большинства однородных товаров снижаются. Некоторым объектам, считающиеся «безопасными гаванями» - как правило, это золото, недвижимость и государственные облигации, - могут даже наоборот увеличиться в стоимости. Рынки недвижимости, часто рассматриваемые как противочиклические, обычно реагируют на неопределенность снижением цен с обеих сторон - как брокерами, так и оценщиками - выступающими в качестве привратников для участников рынка.

38. Оценщики, как правило, выводят свои заключения о рынке путем мониторинга транзакционных свидетельств, например, о продажах, аренде, новых котировках, реновационных проектах и новом строительстве. Эти данные изучаются и анализируются, и из этого делаются выводы о стоимости оцениваемого имущества. Однако когда эта транзакционная деятельность прекращается, или начинает идти прерывисто, в основном, благодаря «ловле донной рыбы» (покупками по низкой цене) спекулянтами, оценивание изменений на рынке становится более трудным делом. Даже тогда, когда оценщики способны – с некоторой степенью доверия – понять, как прореагировали их местные рынки, неизбежно могут возникнуть некоторые сомнения, а с течением времени могут появляться и новые проблемы.

Примерами этих типов вопросов, которые, как правило, могут возникнуть в процессе проведения процедур комплексного обследования, являются следующие:

- Будет ли период при продажах, требуемый для выставления имущества на рынке для его реализации или сдачи в аренду, возрастет?
- Будут ли эксплуатационные расходы для некоторых зданий возрастет в связи с необходимостью возросшего страхового покрытия (или даже невозможности получить такое покрытие) и обеспечения дополнительных мер безопасности?
- Приведет ли принятие новых строительных критериев проектирования или законодательства для защиты от террористического нападения или природных бедствий к тому, что часть зданий станет нереализуемой?

- Будут ли розничные арендаторы или арендаторы офисов избегать определенных типов зданий или районов в своем выборе?
- В какой мере географический эффект, как, например, после нападения 11 сентября, локализован центральными районами, такими, как столичные города в некоторых странах, и каким может быть воздействие вне пределов этих рынков?
- Имеются ли факторы, уникальные для отдельных рынков, результатом действия которых может явиться увеличение стоимостей [на таких рынках], как, например, на рынках, зависящих от оборонной промышленности, или в признанных «безопасных гаванях»?
- Будут ли инвесторы и кредиторы менять свои критерии инвестиций и кредитования, связанные с конкретными типами имущества и местоположением имущества?

39. Как оценщики должны реагировать на рыночные шоки?

Оценщик должен всегда обсуждать проблемы оценки, возникающие в «посттравматические» периоды, с клиентом. Важно среди прочего установить, какое воздействие событие может иметь на будущие планы клиента. Нужно полностью понять предполагаемое использование имущества и оценки, а объем работ [по оценке] должен стать приспособленным к тому, чтобы соответствовать предполагаемому использованию или использованиям. Как и при всех заданиях по оценке, прозрачность отчетов и общение с клиентом играет существенную роль для выражения хорошо сформулированного, целенаправленного и благотворного совета в пользу клиента.

Оценщикам нужно проявлять инициативу при выявлении информации и источников информации. Как и всегда, оценщик должен использовать имеющиеся наилучшие данные, однако с учетом состояния рынка оценщику может понадобиться искать другие источники, отличные от непосредственно рынков недвижимости, для подкрепления выводов в условиях ограниченной активности рынка. При отсутствии свидетельств, получаемых из фактической активности рынка, опросы инвесторов, продавцов, арендаторов, брокеров, кредиторов и т.п. могут стать одним из наилучших имеющихся в наличии средств оценивания настроений рынка. Реалистическая оценка фундаментальных рыночных факторов также будет являться для оценщиков существенной частью процесса проведения комплексного обследования, равно как и скрупулезный анализ рынка капитала. Важно, чтобы оценщик проанализировал рыночные условия, связанные с оцениваемым имуществом, и предупредил клиента и предполагаемых пользователей оценки о неординарных рыночных условиях, в том числе в отношении объемов сделок, аномалиях в установлении цен, ощущениях/восприятиях участниками рынка трендов, системном риске и ожидаемых рыночных условиях, основанных на циклическом характере цен после произошедших травматических событий.

40. С течением времени после рыночного шока на рынке будет проявляться тенденция к стабилизации. Вне зависимости от того, на каком уровне стабилизируется рынок, правилом является то, что станет доступной более прямая рыночная информация, а для некоторых рынков и некоторых типов имущества - это наступит скорее, чем для других. Например, число сделок по продажам жилого имущества больше, чем с нежилым, а время маркетинга для объектов жилого имущества, как правило, меньше.

Процедуры представления [оценочной] отчетности

41. Если оценщик озабочен тем, что нестабильность на рынке и отсутствие убедительных свидетельств, или их ограниченность, снижают надежность его заключения относительно Рыночной стоимости, целесообразно включить в отчет заявление, аналогичное следующему: «Дата оценки в настоящем задании – это [дата], которая имеет место после [даты события]. Событие повлияло на экономику/рынок множественным образом. При интерпретации рыночных условий на дату оценки, я применил наилучшие имеющиеся средства для измере-

ния влияния этого события на Рыночную стоимость оцениваемого имущества. Тем не менее, вас и любых других предполагаемых пользователей настоящей оценки предупреждают, что для измерения этого влияния на дату оценки имеется ограниченная информация, а также имеется риск роста изменчивости рынка после наступления этого события».

Оценщик должен уведомить клиента (а) о периоде действительности оценки, (б) что существенным, для чтобы избежать опасности введения в заблуждение клиента или других пользователей оценки, будет выполнение последующего задания на оценку, после того как произойдет стабилизация рыночных условий. Если событие [рыночного шока] случается в период между датой оценки и датой представления отчета об оценке клиенту, оценщику следует обратить внимание клиента, что полученная стоимость не отражает последствий события.

Заключение

42. Мнение оценщика о стоимости, а также другие заключения, такие, как о наиболее эффективном использовании и времени экспозиции, должны отражать точку зрения участников рынка на дату оценки. В некоторых случаях это может расходиться с фундаментальными характеристиками [рынка], и оценщик обязан обратить внимание клиента на существование таких аномалий.

Данные из транзакций, которые имели место до наступления события шока, не будут отражать ту же точку зрения, что та, которая возникает после него. Если дата оценки --более поздняя, чем дата события, оценщику понадобится рассмотреть, отражают ли использованные данные какое-либо влияние события и, соответственно, учесть это в своей оценке. Могут существовать, по крайней мере, в течение некоторого времени, лишь ограниченные свидетельства, имеющиеся по сделкам, совершенным после даты рыночного шока. В последствии, однако, будет появляться всё больше информации, на основе которой оценщик сможет сформировать свое мнение относительно изменений в рыночных условиях.

Важно иметь в виду предполагаемое использование оценки клиентом. Регулярная связь с клиентом имеет важнейшее значение для удовлетворения потребностей клиента. Ключевыми понятиями здесь оказываются: связь, прозрачность, системный риск, фундаментальные факторы рынка и инновация. Настало время, когда полезность услуг оценщика становится наиболее важной для принятия решений клиентом, и оценщики должны непосредственно учесть эти нужды клиента.

ССО РОО 3-08-2005. Методическое руководство по оценке 8 (МР 8). Затратный подход для финансовой отчетности (А33)

Международное руководство по оценке 8 (МР 8) Затратный подход для финансовой отчетности (А33) (пересмотрено в 2005 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Целью настоящего международного руководства (МР) является содействие пользователям и составителям отчетов об оценке в интерпретации значения и применении термина *амортизированные затраты замещения* (А33 — DRC) для целей представления финансовых отчетов.
- 1.2. *Амортизированные затраты замещения* [*depreciated replacement cost*] представляют собой применение затратного подхода к оценке стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности, где прямые рыночные свидетельства ограничены. Как применение затратного подхода они основываются на принципе замещения.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее МР дает основу для использования амортизированных затрат замещения в связи с МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности».
- 2.2. Подход на основе амортизированных затрат замещения рассматривается также в МР 3 «Оценка установок, машин и оборудования» и в МПО 3 «Оценка активов государственного [общественного] сектора для финансовой отчетности» (готовится к публикации³¹).

3.0. Определения

- 3.1. *Амортизированные затраты замещения*. Текущие затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и всех относящихся к делу форм устаревания и оптимизации.
- 3.2. *Специализированное имущество*. Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.
- 3.3. *Улучшения*. Здания, сооружения или преобразования земли, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различные схемы использования и экономические сроки службы.
- 3.4. *Адекватная прибыльность*. Если актив оценивается со ссылкой на *амортизированные затраты замещения*, то *адекватная прибыльность* является проверочным критерием, который организация должна применять, чтобы гарантировать, что она способна подкрепить вывод оценщика относительно *амортизированных затрат замещения*.
- 3.5. *Производственно-сервисный потенциал* [*service potential*]. Способность производить товары и услуги в соответствии с задачами организации, будь то генерирование притоков денежных средств или предоставление товаров или услуг определенного объема и количества своим бенефициарам. В государственном (общественном) секторе понятие «производственный (сервисный) потенциал» занимает место критерия *адекватной прибыльности*, применяемого в частном секторе.

³¹ Подробно особенности оценки организаций государственного (общественного) сектора изложены в соответствующем документе (Комментарии), опубликованном МКСО и переведенном на русский язык (см. МСО 2003).

- 3.6. *Современный эквивалентный актив (СЭА) [modern equivalent asset (MEA)]*. Сооружение, аналогичное существующему сооружению и имеющее эквивалентную производственную мощность, которое можно было бы построить, используя современные материалы, технику и конструкцию. Базой для расчета затрат на строительство *современного эквивалентного актива* являются затраты замещения.
- 3.7. *Убытки от ослабления [impairment loss]*. Сумма, на которую учетная сумма актива или подразделения, приносящего денежный доход, превышает его возмещаемую сумму (см. МСФО 36, п. 6).
- 3.8. *Оптимизация*. Процесс, посредством которого для остающегося производственного потенциала актива определяется вариант с минимальными затратами замещения. Это процесс введения корректировок, сокращающих затраты замещения, чтобы отразить то, что актив может быть технически устаревшим или с избыточными свойствами либо актив может обладать большей мощностью, чем требуется. Следовательно, оптимизация минимизирует, а не максимизирует получаемую в результате оценку стоимости там, где имеются возможности выбора более низких затрат замещения. При определении амортизированных затрат замещения оптимизация применяется для отражения устаревания и соответственной излишней мощности.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. *Амортизированные затраты замещения* используются там, где имеется недостаточно рыночных данных для определения *рыночной стоимости* посредством свидетельств, основанных на рыночных данных.
- 4.1.1. Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) 16 «Основные средства», п. 33 предусматривает, что при условии отсутствия свидетельств, основанных на рыночных данных, организация может нуждаться в расчете справедливой стоимости специализированного актива с использованием доходного подхода или подхода, основанного на *амортизированных затратах замещения*.
- 4.1.2. Международные стандарты финансовой отчетности в государственном секторе: МСФОГС 17 «Основные средства», пп. 42 и 43 предписывают использование *амортизированных затрат замещения* для того, чтобы оценивать как *специализированные здания*, так и *другие рукотворные сооружения*, а также прочие *объекты основных средств специализированной природы*.

5.0. Руководство

- 5.1. **От специализированных активов следует отличать основные средства, которые обычно продаются на рынке.**
- 5.2. Классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе *амортизированных затрат замещения*. **Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода.**
- 5.3. При отсутствии прямых рыночных свидетельств *амортизированные затраты замещения* рассматриваются как приемлемый метод оценки специализированных активов, однако методика его применения должна учитывать рыночные наблюдения оценщика в отношении стоимости земли, текущих затрат и ставок амортизации. Эта методика основывается на той же теоретической трансакции между рациональными информированными сторонами, что и понятие рыночной стоимости.
- 5.4. При применении методики *амортизированных затрат замещения* оценщик должен:
- 5.4.1. При оценке *специализированного имущества* определять стоимость земли, применяя принципы *рыночной стоимости*, но признавая ограничения, если таковые имеются, на использование земли, налагаемые существующими улучшениями.

- 5.4.2. Оценивать текущие затраты замещения актива или, в случае *специализированного имущества* — улучшения на земле, и вычитать из них корректировки:
- на физический износ;
 - на функциональное или техническое устаревание;
 - на экономическое или внешнее устаревание.
- 5.4.3. При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа [*wear and tear*] с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.
- 5.4.4. **Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг.** Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. **Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения *современным эквивалентным активом*, отличающихся от воспроизводства актива.**
- 5.4.5. **Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива.** К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.
- 5.5. Если результатом применения метода амортизированных затрат замещения является стоимость, которая существенно ниже, чем стоимость актива для альтернативного использования, то в отчете также должна быть отражена рыночная стоимость альтернативного использования вместе с заявлением, что стоимость для альтернативного использования не учитывает таких проблем, как закрытие или разрушение бизнеса, и сопутствующих затрат, которые будут понесены при достижении этого использования.
- 5.6. В случае если организация не может продолжать свое существование как «действующее предприятие» и оценщик считает, что стоимость оцениваемого актива будет существенно ниже, если он перестанет быть частью постоянно действующей организации, в отчет должно быть включено заявление об этом.
- 5.7. Путем наблюдения рынка оценщики рассчитывают ставки амортизации и остаточный экономический срок службы существующих зданий и других улучшений в сравнении с новыми замещающими зданиями и другими улучшениями. Анализируемые ставки амортизации могут быть всеобъемлющими или разделенными по физическим, функциональным и экономическим элементам амортизации.
- 5.8. **Трансакции с имуществом постоянно отражают изменения систем ставок амортизации и оценок остаточного экономического срока службы, обусловленные влияниями рынка.** Оценщики должны выявить эти изменения и быть в состоянии использовать их для обоснования ставок амортизации, применяемых к амортизированным затратам замещения. Применение амортизированных затрат замещения повторяет дедуктивный [мыслительный] процесс потенциального покупателя в условиях недостатка информации имеющейся при ограниченном рынке, и который поэтому должен полагаться на затраты и сам принцип замещения.
- 5.9. При применении амортизированных затрат замещения оценщик должен гарантировать, что им были рассмотрены важнейшие элементы гипотетической рыночной трансакции с оцениваемым активом. К этим элементам относятся:
- 5.9.1. понимание актива, его функции и его среды;

- 5.9.2. исследование и анализ для определения остаточного физического срока службы (для расчета физического износа) и экономического срока службы актива;
 - 5.9.3. знание требований бизнеса (для расчета функционального/технического устаревания);
 - 5.9.4. оценка будущих потребностей отрасли (для расчета экономического/внешнего устаревания);
 - 5.9.5. знакомство с данным классом имущества благодаря доступу к имеющимся рыночным данным;
 - 5.9.6. знание техники строительства и материалов (для расчета затрат приобретения современного эквивалентного актива);
 - 5.9.7. достаточные знания для определения влияния экономического/внешнего устаревания на стоимость улучшения.
- 5.10. Для организации частного сектора со специализированными активами стоимостная оценка, определенная по *амортизированным затратам замещения*, должна удовлетворять критерию адекватной прибыльности по отношению к полным активам, которые держит организация или подразделение, приносящее денежный доход.
- 5.11. Для некоммерческих организаций государственного (общественного) сектора критерий адекватной прибыльности заменяется критерием адекватного *производственно-сервисного потенциала*. Правительства делают особый акцент на проверке адекватного производственно-сервисного потенциала в своей отчетности об активах, так как многие агентства используют активы государственного (общественного) сектора для целей обслуживания широкой публики. **Проверка соответствия критерию адекватного производственно-сервисного потенциала проводится самой организацией.**
- 5.12. Заключение об оценке должно быть представлено в отчете в соответствии с МСО 3 «Отчет об оценке».
- 5.12.1. Оценщик сообщает в отчете результат как рыночную стоимость, зависящую от критерия адекватной прибыльности или производственно-сервисного потенциала, проверка которых осуществляется самой организацией.
 - 5.12.2. Составляя отчет о рыночной стоимости, оценщик должен раскрыть, что используемый метод является амортизированными затратами замещения и что полученную стоимость можно принять в счетах организации только, если применяется и оказывается удовлетворенным подходящий критерий адекватной прибыльности или производственно-сервисного потенциала.

6.0. Дата вступления в силу

- 6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

ССО РОО 3-09-2005. Методическое руководство по оценке 9 (МР 9). Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах

Международное руководство по оценке 9 (МР 9) Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах

1.0. Введение

- 1.1. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) представляет собой технику финансового моделирования, основанную на явных допущениях, рассматривающих в перспективе прибыли и затраты некоторого имущества или бизнеса. Такие допущения касаются количества, качества, изменчивости во времени и длительности притоков и оттоков, которые дисконтируются к приведенной [к дате оценки] стоимости. Анализ ДДП при уместных и приемлемых исходных данных и ставках дисконтирования является одним из принятых методов в рамках подхода к оценке *на базе капитализации дохода*. С прогрессом компьютерной технологии анализ ДДП получил широкое признание. Анализ ДДП применяется в оценках недвижимого имущества, бизнеса и неосязаемых активов; при анализе инвестиций; в процедурах бухгалтерского учета для расчета стоимости в использовании. Использование анализа ДДП существенно возросло в областях оценки институционального, инвестиционного имущества и бизнеса. Такой анализ часто требуется клиентам, андеррайтерам, финансовым консультантам, администраторам и портфельным менеджерам.
- 1.2. Оценки на основе ДДП, как и другие оценки, основанные на доходах, проистекают из анализа данных за прошлые периоды и допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход, расходы и потенциал риска. Эти допущения определяют способность имущества или бизнеса приносить доход, на основе чего проектируется структура его дохода и расходов.
- 1.3. Целями настоящего международного руководства (МР) являются предписание Общие принятых принципов оценки (ОПО); наилучшей практики и мер комплексного обследования [«дью дилидженс»], которым должны следовать оценщики при выполнении анализа ДДП для оценок на рыночной и нерыночной основе, и проведение различий между применениями анализа ДДП в этих двух разных типах заданий на оценку.

2.0. Область применения

- 2.1. Данное международное руководство применяется к рыночным и нерыночным оценкам, вырабатываемым путем анализа ДДП. В нем рассматриваются структура и составляющие моделей ДДП, и устанавливаются требования к отчетам для оценок, основанных на анализе ДДП.
- 2.2. Сфера настоящего руководства охватывает обоснованность и обеспеченность допущений, на которых основывается анализ ДДП. Все допущения, сделанные в какой-либо оценке, прямо влияют на получаемое заключение о стоимости. В соответствии с Кодексом поведения МСО, любые допущения, лежащие в основе оценки, должны быть правдоподобными, разумными и приемлемыми.

3.0. Определения

- 3.1. *Анализ дисконтированного денежного потока.* Методика финансового моделирования, основанная на явных допущениях, касающихся будущего дохода от имущества или от бизнеса. Используемый как приемлемый инструмент в рамках доходного подхода, ана-

лиз ДДП подразумевает построение серии периодических денежных потоков³² от используемого (операционного) имущества, от имущества в развитии [незавершенного строительства] или от бизнеса. К этому предполагаемому ряду денежных потоков применяется определенная по рыночным данным ставка дисконтирования для установления показателя приведенной [к дате оценки] стоимости потока дохода, связанного с имуществом или бизнесом. В случае доходных объектов недвижимого имущества периодический денежный поток, как правило, рассчитывается как валовой доход за вычетом убытков от незанятости и недобора средств, а также операционных расходов/платежей. Построенный ряд годовых чистых операционных доходов наряду с расчетной величиной реверсионной/остаточной стоимости, прогнозируемой в конце прогнозного периода, затем дисконтируется. В случае имущественных объектов в развитии — предполагаемые величины капитальных затрат, затрат на достройку и дохода от последующей реализации завершеного объекта анализируются для получения ряда чистых денежных потоков, которые затем дисконтируются за предполагаемые периоды развития и маркетинга. В случае бизнеса расчетные величины периодических денежных потоков и расчетная величина стоимости бизнеса в конце прогнозного периода дисконтируются. Наиболее распространенными примерами применения анализа ДДП являются определение внутренней ставки отдачи (BCO — IRR) и чистой приведенной стоимости (ЧПС — NPV)

- 3.2. *Финансовое моделирование.* Прогнозирование периодического дохода от бизнеса или имущества либо структуры денежного потока от них, из которых можно рассчитать показатели финансовой отдачи. Прогнозы (дохода или денежного потока) осуществляются посредством использования финансовой модели, которая учитывает как прошлые соотношения между доходом, расходами и объемами капитала, так и предположения о будущем соотношении этих переменных. Финансовое моделирование можно также использовать в качестве инструмента управления для проверки ожиданий об определенных результатах использования имущества, для оценки целостности и устойчивости модели ДДП, или же в качестве метода имитации последовательности действий, предпринимаемых инвесторами при принятии решений, связанных с покупкой, продажей или сохранением имущества или бизнеса.
- 3.3. *Инвестиционный анализ.* Предпринимаемое для целей развития и инвестиций исследование или оценка результатов инвестирования либо анализ трансакций, связанных с объектами инвестиционного имущества. Инвестиционный анализ имеет разные названия: «изучение (экономической) осуществимости», «анализ рынка», «анализ рыночной реализуемости» или «исследование финансовых прогнозов».
- 3.4. *Ставка дисконтирования.* Ставка отдачи, используемая для преобразования в приведенную стоимость денежной суммы, подлежащей уплате или получению в будущем. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с аналогичным риском. Также называется *ставкой доходности*.
- 3.5. *Внутренняя ставка отдачи (BCO — IRR).* Ставка дисконтирования, которая уравнивает приведенную стоимость чистых денежных потоков от проекта с приведенной стоимостью капитальных инвестиций, необходимых для осуществления этого проекта. Это такая ставка, при которой чистая приведенная стоимость проекта (ЧПС) равняется нулю. BCO отражает как отдачу от инвестированного капитала, так и отдачу от первоначальных инвестиций, что является весьма существенным с точки зрения потенциальных инвесторов. Поэтому определение BCO из анализа рыночных сделок с похожими объектами имущества, которые имеют сопоставимые структуры дохода, является подходящим методом определения рыночных ставок дисконтирования для их использования в оценках, приводящих к *рыночной стоимости*.

³² Имеется в виду, что моделируемые потоки отвечают условиям НЭИ или другим точно оговоренным условиям использования имущества, например инвестиционным целям.

3.6. *Чистая приведенная стоимость (ЧПС — NPV)*. В анализе ДДП — мера разности между приведенными стоимостями всех доходов, или притоков денежных средств, и затрат, или оттоков денежных средств. При оценке, проводимой для определения *рыночной стоимости*, дисконтированные притоки и оттоки, а также сама ставка дисконтирования извлекаются на основании данных рынка, а получающаяся в итоге величина ЧПС будет соответствовать *рыночной стоимости*, определенной по *доходному подходу*.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Дисконтирование представляет собой стандартную процедуру, используемую бухгалтерами при рассмотрении временной стоимости денег.

4.2. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) устанавливают процедуру дисконтирования для расчета *стоимости в использовании* актива. Установление расчетной величины *стоимости в использовании* актива связано: а) с расчетом будущих денежных притоков и оттоков, которые будут получены от продолжающегося использования актива и от его последующей ликвидации; б) с применением надлежащей ставки дисконтирования к этим будущим денежным потокам. (МСФО 36, п. 31).

4.3. МСФО 36 (п. 55) гласит: «Применяемая ставка (или ставки) дисконтирования должна (должны) быть ставкой (ставками) до вычета налогов, которая отражает (отражают) текущие оценки рынком: а) временной стоимости денег и б) риски, специфические для данного актива, если они не были включены в сами величины прогнозируемых денежных потоков». Верно также и то, что можно использовать другие показатели дохода или денежного потока при условии что ставка (ставки) дисконтирования в надлежащей мере согласована (согласованы) с такими потоками дохода.

5.0. Руководство

5.1. Модели дисконтированного денежного потока структурированы на конкретный срок или на некоторую продолжительность. Хотя при анализе недвижимого имущества такие события, как пересмотры арендной платы, возобновление договора аренды или передача в аренду, перестройка или модернизация объекта могут влиять на срок анализа, этот срок, как правило, определяется поведением участников рынка, относящимся к данному классу имущества и его рыночной нише. Например, срок анализа для объектов инвестиционного имущества находится в интервале между пятью и десятью годами.

Частоту притоков и оттоков (ежемесячно, ежеквартально, ежегодно) также следует выводить по данным рынка. Как и при других принятых методиках, притоки и оттоки должны быть надлежащим образом обоснованы.

Реверсионная/остаточная стоимость может основываться на чистом доходе года, следующего за последним годом прогнозного периода в анализе ДДП, или чистом доходе за последний год прогнозного периода. Выбор метода для расчета реверсивной/остаточной стоимости зависит от практики инвесторов на конкретном рынке. Оценщики должны отразить эту практику и полностью раскрыть выбранный метод.

Как и для прочих переменных в анализе ДДП, ставка дисконтирования должна также отражать рыночные данные, т.е. другие ставки дисконтирования, выведенные по данным рынка. Ставки дисконтирования должны выбираться из анализа сопоставимых объектов имущества или бизнеса на рынке. Для того чтобы эти объекты имущества были сопоставимыми, поступления, расходы, риск, инфляция, реальные ставки отдачи и прогнозы дохода по ним должны быть схожими с аналогичными величинами для рассматриваемого имущества.

5.1.1. Расчеты приведенной стоимости денежных потоков чаще всего проводятся с использованием подходящих ставок дисконтирования для каждого

вида денежных потоков. Реверсионная/остаточная стоимость, полученная капитализацией по ставке капитализации или реверсионной доходности, затем дисконтируется до ее приведенной стоимости по подходящей ставке дисконтирования. Во многих случаях для всех денежных потоков используется единственная ставка дисконтирования.

- 5.1.2. Для получения рыночных ставок дисконтирования или внутренних ставок отдачи (ВСО) можно анализировать денежные потоки и цены продажи сопоставимых объектов имущества.
- 5.1.3. Денежный поток в модели ДДП может разрабатываться на доналоговой или посленалоговой базах, а также либо на номинальной, либо на реальной (с поправкой, учитывающей инфляцию) базах. Соответственно, ВСО также следует рассчитывать на доналоговой или посленалоговой, номинальной либо реальной базе денежного потока таким же образом, как это делается для денежного потока. Модель ДДП должна быть согласована с применением вышеуказанных вариантов, и анализ сопоставимых объектов на рынке должен отражать тот же подход.
- 5.2. Для соблюдения Кодекса поведения МСО на оценщика возлагается обязанность определить компоненты анализа ДДП, включая следующее:
 - 5.2.1. Период прогнозирования, в котором конкретно указано время начала поступлений денежных потоков, а также число и продолжительность прогнозных периодов.
 - 5.2.2. Компоненты притока денежных средств и оттока денежных средств, сгруппированные по категориям с обоснованием их выбора.
 - 5.2.2.1. При оценке недвижимого имущества приток денежных средств включает доходы от аренды и обслуживания жильцов, скорректированные с учетом недобора средств и убытков от незанятости — в случае завершенных или построенных объектов и с учетом дохода от продаж — в случае объектов в развитии.
 - 5.2.2.2. При оценке недвижимого имущества отток денежных средств включает постоянные и переменные расходы, фонд отчислений/реконструкции и капитальные затраты, где это применимо; для объектов развития следует выделить «жесткие» и «мягкие» затраты.
 - 5.2.2.3. Для оценки бизнеса денежный поток чаще всего включает все притоки и оттоки денежных средств — как операционные (связанные с текущей деятельностью), так и связанные с капиталом. В этом случае дисконтированный денежный поток представляет собой деньги, которые инвестор мог бы изъять из бизнеса, оставив надлежащую сумму для финансирования операций и роста бизнеса.
 - 5.2.3. Долговое финансирование или обслуживание долга (выплата процентов и основной суммы) за период и годовую эффективную ставку, по которой рассчитывается процент за период (если это применимо).
 - 5.2.4. Чистые денежные потоки за период (сумму притоков за вычетом суммы оттоков).
 - 5.2.5. Ставка или ставки дисконтирования, которые применяются к чистым денежным потокам, и обоснование их выбора.
 - 5.2.6. Ставка, использованная при капитализации остаточной стоимости при ее расчете (или остаточная доходность), и обоснование ее выбора.
 - 5.2.7. Список всех допущений, лежащих в основе анализа.
- 5.3. Анализ ДДП использует имеющиеся в наличии рыночные свидетельства и, как правило, отражает процессы мышления, ожидания и ощущения инвесторов и других участников рынка. Об анализе ДДП как о средстве прогнозирования следует судить не на основании того, сбился ли конкретный прогноз ДДП, а скорее

- как о степени отражения рыночных ожиданий при его построении в тот момент, когда был сделан этот анализ.
- 5.3.1. Когда ДДП используется для определения расчетной величины *рыночной стоимости*, оценка должна соответствовать всем критериям для расчетных величин *рыночной стоимости*, описанным в МСО 1.
- 5.4. Когда клиент выдвигает оценщику специфические требования, которые не отвечают расчетным величинам *рыночной стоимости* в отношении прогнозного периода, условий финансирования, налогообложения или ставки дисконтирования, получающаяся расчетная величина стоимости должна рассматриваться как *нерыночная стоимость*. Такой результат представляет собой расчетную величину инвестиционной стоимости/ценности, специфическую для оговоренных допущений, а не расчетную величину *рыночной стоимости*.
- 5.5. Анализ ДДП может также использоваться для проверки обоснованности общепринятых взглядов посредством вариации входных параметров/допущений модели. Результат анализа чувствительности подобного рода представляет собой инвестиционную стоимость/ценность.
- 5.5.1. Если ДДП используется таким образом, то результаты должны определяться как *нерыночная стоимость* и оценка должна удовлетворять всем критериям для оценок на *нерыночной* базе, изложенным в МСО 2.
- 5.6. Оценщик должен провести достаточный объем исследований, чтобы гарантировать, что прогнозы денежного потока и допущения, на которых они основываются, являются уместными и разумными для рассматриваемого рынка.
- 5.6.1. В качестве примера можно привести анализ по отдельным договорам аренды [*lease-by-lease*] в объекте недвижимости, имеющем нескольких съемщиков, при котором оценщик для построения прогноза денежных потоков от всего объекта должен обратиться к данным о договорной арендной плате и рыночной арендной плате, к датам окончания и пересмотра сроков аренды, условиям повышения арендной платы, операционным расходам / затратам, компенсируемым расходам / возмещаемым затратам, побудительным мотивам, связанным с арендой, капитальным затратам и любым другим специфическим условиям, которые применяются.
- 5.6.2. Допущения о росте или снижении дохода должны иметь в качестве предпосылок анализ экономических и рыночных условий. Изменения в операционных расходах / затратах должны отражать все тенденции в расходах и специфические тенденции для значительных статей расходов.
- 5.6.3. Результаты анализа ДДП должны быть протестированы и проверены на наличие ошибок и обоснованность.
- 5.7. Для нахождения ставок дисконтирования и ставок капитализации для остаточной стоимости оценщик пользуется разнообразными источниками данных и информацией о рынках недвижимости и капитала. Помимо данных о потоках доходов и о ценах перепродажи сопоставимых объектов имущества или бизнеса при выборе ставок дисконтирования полезно изучить индексы мнений инвесторов и индексы доходности при условии, что рынок рассматриваемого имущества соотносится с рынком имущества, приобретаемого инвесторами, опрошенными в исследовании.
- 5.8. Обязанность оценщика состоит в том, чтобы гарантировать, что вся значимая входная информация совместима с рыночными свидетельствами и преобладающими перспективами рынка. Далее оценщик, который отвечает за построение модели ДДП или за выбор покупной лицензионной модели, несет ответственность за чистоту этой модели в теоретическом и математическом плане, за вводимые величины денежных потоков и пригодность всех входных данных. Оценщик должен обладать надлежащим опытом и знать рынок, чтобы структурировать денежные потоки и обеспечить другие входные данные для модели.

5.9. Приводя в отчете результаты анализа ДДП, оценщик должен следовать требованиям Кодекса поведения МСО и МСО 3 «Составление отчета об оценке».

5.9.1. Следует раскрыть всю информацию при обстоятельствах, описанных в МСО 3, пп. 5.1.10, 7.0 и 8.2.3.

5.9.2. Неотъемлемой частью анализа ДДП являются явные допущения, которые используются в качестве входной информации для анализа. Чтобы позволить пользователям оценки воспроизвести результаты модели, оценщик должен раскрыть все допущения и подтвердить их использование при разработке модели ДДП. Перечислим эти допущения, выбрав в качестве примера оценку недвижимого имущества (список допущений этим не ограничивается):

5.9.2.1. дата начала первого периода, продолжительность и частота периодов, используемых в модели;

5.9.2.2. прогнозируемая арендная плата и другой доход, и темпы их изменения;

5.9.2.3. прогнозируемые операционные расходы и темп их изменения;

5.9.2.4. трактовка условий, связанных с истечением срока аренды / разрывом договора аренды, убытков от неполной занятости или простоя объекта недвижимости и потерь от недобора доходов.

5.9.3. Оценщик должен:

5.9.3.1. указать годовую эффективную ставку, по которой рассчитываются периодические проценты, когда привлечение или обслуживание долга (выплата процентов и основной суммы) являются составляющими прогноза серии денежного потока;

5.9.3.2. там, где это применимо, указать используемую ставку (ставки) налогообложения;

5.9.3.3. там, где применимо, привести обоснование любого условия относительно различий использованного уровня арендных ставок от рыночных;

5.9.3.4. разъяснить порядок учета в модели ДДП любых капитальных затрат, понесенных при приобретении или улучшении имущества или активов бизнеса;

5.9.3.5. обосновать выбор базы расчета примененной ставки капитализации для остаточной стоимости / остаточной доходности и использованной ставки дисконтирования;

5.9.3.6. сообщить сведения о разработчике модели денежного потока, или, если программное обеспечение было куплено и является лицензионным, то следует привести его название и версию; описать методы и допущения, связанные с моделью; указать сведения о дате создания и использования модели.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

**ССО РОО 3-10-2005 Методическое руководство по оценке 10
(МР 10). Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества**
Международное руководство по оценке 10 (МР 10)
Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества

1.0. Введение

- 1.1. Во многих регионах мира, земли, отводимые для производства сельскохозяйственных товаров, представляют собой крупный экономический актив, а подчас и единственную экономическую базу региона.
- 1.2. Земли, отведенные для сельскохозяйственного использования, являются основным предметом услуг по оценке в связи с множеством причин, в том числе частной и публичной передачей прав собственности, налогообложением, определением стоимости обеспечения при привлечении финансирования, экономическими исследованиями использования земли и инвестиций. Надежные оценки стоимости сельскохозяйственных земель играют существенную роль для обеспечения наличия капитала, необходимого для поддержания непрерывности экономической базы, содействия производительному использованию земли и поддержания доверия к рынкам капитала, удовлетворения потребностей финансовой отчетности.
- 1.3. Предоставление услуги по надежной и точной оценке сельскохозяйственных объектов имущества требует, чтобы оценщик обладал прочными знаниями и пониманием физических и экономических элементов, которые влияют на производительную способность сельскохозяйственных земель и стоимость выращиваемых на них товаров.
- 1.4. Физические и экономические характеристики сельскохозяйственных угодий в определенной степени отличаются от аналогичных характеристик несельскохозяйственной и городской земли.
 - 1.4.1. Почвы в городских условиях должны быть подходящими, для того чтобы выдерживать улучшения, которые возводятся на них. В сельскохозяйственных объектах имущества почва является главным фактором в производстве, изменяющимся по своей способности обеспечивать выращивание данного количества конкретного продукта или категории продуктов.
 - 1.4.2. В городском окружении экономическое использование имуществ и/или удобств, которые они создают, может оставаться неизменным на протяжении многих лет и даже может гарантироваться договорными соглашениями. В то время как для некоторых объектов сельскохозяйственного имущества одно и то же использование может продолжаться длительное время (например, леса рубят спустя 25 лет), для других таких объектов экономические выгоды могут меняться от года к году в зависимости от продукции, которую данное имущество способно произвести.
 - 1.4.3. Поток доходов, связанный с сельскохозяйственным имуществом, будет меняться от года к году в зависимости от вида сельского хозяйства, для которого оно используется, производимых продуктов и циклического характера рынков продукции.

2.0. Область применения

- 2.1. Область применения настоящего руководства включает в себя:
 - 2.1.1. те характеристики стоимости, которые связаны с объектами сельскохозяйственного имущества;
 - 2.1.2. основные требования стандартов оценки и применений, относящиеся к оценке объектов сельскохозяйственного имущества.

3.0. Определения

Направления использования сельскохозяйственных объектов имущества могут относиться к нескольким широким категориям, определения которых приводятся ниже.

- 3.1. *Растениеводческие фермы.* Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для выращивания культур, которые, как правило, высаживаются и убираются за двенадцатимесячный цикл. Объекты имущества, используемые для ежегодного получения урожая, могут использоваться для выращивания более чем одного вида ежегодной культуры за один и тот же период, при их выращивании также может применяться орошение. Хотя некоторые культуры и характеризуются ежегодной цикличностью, но в соответствии с условиями контрактов или в случае неблагоприятных рыночных обстоятельств могут сохраняться в земле и за пределами двенадцатимесячного цикла. Такие культуры могут оставаться несобранными в течение более чем одного года после урожая, но они все же не считаются постоянными. См. также *орошаемая земля, многолетние посадки насаждения.*
- 3.2. *Орошаемая земля.* Земли, используемые для производства культур или фуража для скота, которые требуют применения воды, отличной от естественных осадков в виде дождя, называются *фермами с орошаемым (ирригационным) земледелием*, или *землями орошаемого растениеводства*. Объекты, испытывающие отсутствие источника воды, отличного от естественного дождя, называют *сельскохозяйственными объектами на сухой земле.*
- 3.3. *Многолетние посадки.* Культуры, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла. Примерами являются виноградники или фруктовые сады. Эти типы объектов имущества могут иметь значительные капитальные инвестиции в посадки, которые представляют собой амортизируемый актив. См. также *лесное хозяйство / лесистые участки.*
- 3.4. *Специализированные животноводческие объекты.* См. *молочные фермы, скотоводческие пастбищные хозяйства.*
- 3.5. *Скотоводческие пастбищные хозяйства.* Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для выращивания и откорма животных, таких как коровы, овцы, свиньи, козы, лошади и их сочетания. Фактическое использование этих объектов имущества может принимать множество форм. В рамках эксплуатации объекта имущества животных можно откармливать, разводить, а также продавать. Молодняк животных может приобретаться за пределами объекта имущества, а затем выращиваться на данном объекте. Животные могут выращиваться для конечного потребления или для увеличения поголовья. Корма для животных могут как производиться на объекте имущества, так и ввозиться или поставляться из обоих источников. Объекты имущества, используемые для производства и откорма поголовья, имеют значительные капитальные вложения в структурные улучшения (выгульные площадки, укрытия для скота, сараи и разделительные ограждения) и поголовье, которые в зависимости от законов и положений местного законодательства могут подлежать или не подлежать амортизации.
- 3.6. *Молочные фермы.* Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для производства коровьего молока или других молочных продуктов. Эти объекты имущества обычно имеют обширные структурные улучшения (хлева, доильные станции, силосные ямы и башни) и оборудование (закрома для кормов, доильные установки). Корма могут производиться на объектах имущества, ввозиться или заготавливаться с использованием обоих источников.
- 3.7. *Лесное хозяйство / лесистые участки.* Сельскохозяйственное имущество, используемое для выращивания неплодовых деревьев, которые подлежат выкорчевыванию через продолжительные периоды роста длительностью от 10 до 20 и более лет. Такие объекты следует считать объектами сельскохозяйственного имущества, поскольку они

дают урожай, т.е. лес, хотя этот урожай и требует долговременного цикла роста. См. также *постоянные насаждения*.

- 3.8. Специализированные объекты сельскохозяйственного имущества или объекты сельскохозяйственного имущества специального назначения.** Объекты сельскохозяйственного имущества, которые, как правило, не приносят урожая, а используются для обработки, переработки или хранения урожаев после уборки. Эти объекты часто включают небольшой земельный участок, который существенным образом застроен структурными улучшениями (зерновыми элеваторами) и занят оборудованием (подъемными машинами). Некоторые объекты могут также классифицироваться как *объекты специального назначения* в силу природы выращиваемой на них продукции. Таковыми примерами являются овощеводческие фермы, птицеводческие фермы, фермы, которые производят сертифицированные семена зерновых или выращивают цветы, и конюшни для разведения или тренировки скаковых лошадей.

Прочие определения:

- 3.9. *Сельскохозяйственная деятельность.* Осуществление какой-либо организацией деятельности (и контроля) по биологической трансформации биологических активов для целей их последующей продажи или превращения в сельскохозяйственную продукцию или дополнительные биологические активы (см. МСФО 41 «Сельское хозяйство», п. 5).
- 3.10. *Биологический актив.* Живое существо или растение (см. МСФО 41, п. 5).
- 3.11. *Интегрированная единица.* Сельскохозяйственная организация, во владении которой находятся все или часть операций по производству или продаже на рынке своих продуктов и/или товаров.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. К оценке сельскохозяйственного имущества применяются международные стандарты финансовой отчетности 16 «Основные средства», 40 «Инвестиционное имущество» и 41 «Сельское хозяйство». Организация следует или МСФО 16 или МСФО 40 в зависимости от пригодности того или иного стандарта в конкретных обстоятельствах. МСФО 16 требует, чтобы земля учитывалась либо по историческим затратам на ее приобретение за вычетом любой накопленной амортизации и любых накопленных убытков от ослабления, либо по переоцененной стоимости. МСФО 40 требует, чтобы земля, которая классифицируется как инвестиционное имущество, учитывалась по ее справедливой стоимости либо по историческим затратам за вычетом любой накопленной амортизации и любых накопленных убытков от ослабления. МСФО 41, который не устанавливает каких-либо новых принципов для земли для целей сельскохозяйственной деятельности, требует, чтобы биологические активы, которые физически прикреплены к земле (например, деревья в лесу и на плантации), учитывались по их справедливой стоимости за вычетом расчетных затрат в месте продажи отдельно от земли.
- 4.2. МСФО 41 признает, что, возможно, для биологических активов, прикрепленных к земле, не найдется отдельного рынка, однако для комбинированных активов, т.е. биологических активов, собственно земли и улучшений на этой земле в совокупности может существовать активный рынок. Поэтому организация может использовать информацию, касающуюся комбинированных активов, для определения справедливой стоимости биологических активов. Справедливая стоимость собственно земли и улучшений на этой земле может вычитаться из справедливой стоимости всего комбинированного актива для получения справедливой стоимости биологических активов (см. МСФО 41, п. 25). МСФО 41 также дает руководство относительно того, как определять справедливую стоимость биологического актива или сельскохозяйственного продукта, когда для них существует активный рынок, а также в ситуациях отсутствия активного рынка.
- 4.3. Активы сельскохозяйственного имущества классифицируются следующим образом:

- земля;
- структурные улучшения;
- установки и машины (прикрепленные к земле);
- установки и машины (не прикрепленные к земле);
- биологические активы (прикрепленные к земле);
- биологические активы (не прикрепленные к земле).

Справедливая стоимость / рыночная стоимость биологических активов — это внесенная, или добавленная, стоимость, которую они придают земле. МСФО 41 требует, чтобы стоимость биологических активов измерялась в момент первоначального признания и на каждую дату составления баланса.

- 4.4. МСФО 16 рекомендует частые переоценки, утверждая, что их проведение каждые три–пять лет может быть достаточным. МСФО 40 требует проведения ежегодных переоценок.

5.0. Руководство

5.1. Сельскохозяйственные объекты имущества характеризуются различными формами производства продукции и методами работы. Эти объекты имущества могут также представлять собой разнообразные сочетания земли, зданий, оборудования и плантаций культур. Общепринятые принципы оценки (ОПО) могут быть в такой же мере применимы к объектам сельскохозяйственного имущества, что и к другим формам недвижимого имущества.

5.1.1. Оценщик должен обладать компетентностью в оценке разнообразных активов, которые составляют данный объект имущества (см. Кодекс поведения МСО, раздел 5.0 «Компетентность»).

5.2. В качестве основополагающей базы оценки должна быть признана рыночная стоимость (МСО 1).

5.2.1. Оценщик должен прийти к заключению о *рыночной стоимости* для сельскохозяйственного имущества, гарантируя, что оценка выведена на основе данных из рынка.

5.2.2. Для финансовой отчетности оценщик должен распределить *рыночную стоимость* в соответствии с требованиями МСФО. За руководством читателю следует обратиться к МПО 1.

5.3. Там, где используются другие базы оценок, их следует отличать от базы *рыночной стоимости*.

5.3.1. При расчете стоимостей, отличных от *рыночной стоимости*, как иногда требуется для целей финансовой отчетности, а также графиков амортизации или налоговых целей, оценщик должен гарантировать, что это отличие будет четко определено и отмечено.

5.4. Элементы, не являющиеся недвижимостью

5.4.1. Когда проводится оценка сельскохозяйственного имущества, которое может включать *элементы, не являющиеся недвижимым имуществом*, такие как домашний скот, убранный урожай и оборудование, оценщику нужно понять, когда зерно или другой товар является недвижимым имуществом, а когда они могут стать движимым имуществом. Например, древесина является частью недвижимого имущества при выращивании на земле, но становится движимым имуществом после того, как ее срубят.

5.5. Оценщик должен понимать уникальную природу сельскохозяйственных производственных факторов, рынков продукции, практики производства и циклов на данном рынке.

5.5.1. В оценках сельскохозяйственных объектов имущества физический и связанный с окружающей средой аспекты имущества приобретают особое значение. Сюда входят такие черты, как климат, типы почвы и их продуктивная способ-

ность, наличие или отсутствие воды для орошения и возможности пастбищ для откорма скота. К внешним факторам, которые следует принимать во внимание, относятся наличие и адекватность средств, требуемых для обеспечения хранения, переработки и транспортировки. Относительная важность этих факторов будет меняться в зависимости от типа сельского хозяйства, для которого это имущество пригодно или используется. Оценщику нужно рассматривать как внутренние, так и внешние факторы при определении того, какой класс сельскохозяйственного использования в наибольшей степени подходит для данного имущества.

5.5.2. В соответствии с определением *рыночной стоимости*, всегда следует проводить анализ *наиболее эффективного использования*, для того чтобы: 1) оправдать целесообразность продолжения текущего сельскохозяйственного использования, особенно тогда, когда представляется более приемлемым иное использование земли, например, для целей застройки, когда вблизи находится растущее городское или загородное поселение; 2) определить, следует ли продолжать данное конкретное сельскохозяйственное использование.

5.5.3. Там, где оценщик получил конкретное указание не учитывать варианты использования, отличные от текущего сельскохозяйственного использования, результирующая оценка не обязательно будет показывать *рыночную стоимость* имущества, и это обстоятельство следует раскрыть в полной мере.

5.6. Расчет устойчивого дохода должен основываться на характере и динамике урожайности и циклах на данном рынке.

5.6.1. Денежный поток от объектов сельскохозяйственного имущества обуславливается такими факторами, как цикличность производства, характерная для данного имущества, и внешними циклическими силами, которые наблюдаются на рынке товара. Оценщик должен разбираться в воздействии этих циклов на денежные потоки. Оценка имущества должна основываться на устойчивой структуре доходов, согласующихся с циклами производства, характерными для региона, в котором находится имущество.

5.7. Оценщик сельскохозяйственного имущества, имеющего различные физические составляющие или классы сельскохозяйственного использования, должен ясно указать, является ли стоимость каждой его составляющей или способа его использования либо их стоимостным вкладом как части всего имущества, либо же стоимостью как отдельной независимо существующей составляющей.

5.7.1. Различные составляющие всего имущества могут иметь стоимость как отдельные части, которая оказывается больше или меньше их стоимости как части целого. Оценщик может определить, должна ли каждая составляющая оцениваться индивидуально или как часть целого имущества.

5.7.2. Объектами сельскохозяйственного имущества, в зависимости от решения организации или вследствие различающихся природных условий, можно управлять с целью обеспечения одновременного производства более чем одного класса продукции. При оценке объектов сельскохозяйственного имущества, на которых в разное время возделываются или убираются культуры более чем одной сельскохозяйственной категории, стоимость имущества при возделывании культур каждой сельскохозяйственной категории должна основываться на ее вкладе в полную стоимость имущества, а не представлять собой индивидуальную стоимость лишь при данном использовании.

5.7.3. Для сельскохозяйственного использования имущества могут потребоваться обширные строительные улучшения, например хлева, силосные башни, доильные установки. Хотя такие улучшения и требуются для надлежащей эксплуатации объекта, они часто являются вторичными по отношению к основному активу в форме земли. Их стоимость должна основываться на их вкладе в полную стоимость имущества вне зависимости от затрат на них или их иной меры.

Как правило, такие улучшения имеют стоимость в использовании, т.е. величину их вклада в стоимость предприятия/организации. В тех случаях, когда требуется распределить стоимость между активами, такое распределение не следует понимать как показатель индивидуальной стоимости улучшений как отдельных активов.

5.8. Требования к отчетам об оценке рассматриваются в Кодексе поведения МСО и в МСО 3 «Составление отчета об оценке»

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 30 апреля 2003 г.

Руководство 5 (ЕСО 2003). Сельскохозяйственное имущество

Руководство 5 состоит из трех частей:

- сельскохозяйственная земля вообще, вместе с относящимися к ней зданиями и альтернативными вариантами использования;
- зерновые культуры и другие сельскохозяйственные активы, которые могут оцениваться отдельно от земли, на которой они расположены;
- сельскохозяйственная земля, отведенная под многолетние культуры.

Часть 1: Сельскохозяйственная земля, фермы и имения

Эта часть Руководства 5 охватывает общую природу сельскохозяйственной земли и рассматривает следующие вопросы:

- владение, занятие и соглашения о бизнесе
- различия между:
 - голой землей;
 - землей с постройками и жилыми домами ферм и
 - сельскохозяйственным имуществом как частью более крупного или более многообразного поместья;
- обычные релевантные физические характеристики и интересы и ограничения, связанные с регулированием;
- вероятные источники информации;
- методология оценки
- порядок расчета рыночной стоимости

***Важное замечание:** Хотя настоящее Международное руководство подготовлено в качестве рекомендации по широкому кругу обстоятельств, следует заметить, что в той мере, в какой речь идет об Единой сельскохозяйственной политике [ЕС](ЕСП), Комиссией были предложены в 2003 году новые предложения после того, как был составлен проект настоящего Стандарта. Эти предложения, если они будут согласованы, могут изменить отношения между субсидированным доходом и землями таким образом, что смогут повлиять на оценку земли и других сельскохозяйственных активов и фактически отменить другие [отношения], такие, как Премия за вскармливание коров. Где необходимо, оценщикам понадобится понять, как на момент оценки ЕСП будет воздействовать на оцениваемый объект.*

Общая природа сельскохозяйственного имущества

01. Основным предметом оценки в сельском хозяйстве, вероятно, является физическое имущество или даже сам объект недвижимого имущества. Его юридический характер будет определяться особым законодательством рассматриваемой страны, которое может отличаться от законодательства, относящегося к движимому имуществу или фирмам. Интерес может принадлежать фригольдеру (полному собственнику) или лизгольдеру (арендатору), в то же время доступ к земле может предоставляться на основании лицензии или иного юридического права. Другие лица, например держатели закладных, также могут иметь относящиеся к этому интересы. Сельская или сельскохозяйственная земля является кратким обозначением для обычно незастроенной (неразвитой) земли, экономическая деятельность на которой и использование которой в значительной мере определяются сельскохозяйственным или садоводческим использованием или возвращением к такому использованию.

02. Большая часть имущества, [ныне] используемая для других целей, когда-то была сельскохозяйственной, но даже во время национального кризиса относительно малая ее часть

возвращается к сельскохозяйственному использованию. В большинстве европейских стран сельскохозяйственная земля в ряде регионов остается основным видом земельного использования, однако оно, очевидно, со временем сокращается, и так, вероятно, и будет продолжаться. Усовершенствованные технология, навыки, машины и другие факторы производства привели к тому, что потенциал производительности в сельском хозяйстве на единицу площади в последние десятилетия значительно возрос. Помимо развития (застройки) земли, некоторая ее часть изымается для использования в лесном хозяйстве или для охраны и сохранения окружающей среды.

03. Распространенными вариантами использования сельскохозяйственной земли являются выращивание однолетних или многолетних культур, обычно для еды или питья, либо выращивание скота на мясо или для получения таких продуктов, как молоко или шерсть, обычно посредством пастбищного хозяйства. В пределах ЕС все пахотные участки, за исключением самых мелких, будут иметь некоторую долю незанятой земли. Растет также заинтересованность в возделывании земли для непродовольственного использования, такого, как энергия или фармацевтические культуры, хотя это само по себе и не ново. Фермерством могут заниматься также вместе с другими, несельскохозяйственными направлениями использования: например, совместно с содержанием стрельбищ или мест отдыха, в то время как в некоторых обстоятельствах использование под цели сохранения (консервации) земли, с возможностью продолжения землеобработки или полным замещением фермерства, само по себе может быть источником стоимости.

04. В сельскую местность включаются леса и лесистые местности, а также бесплодные районы, такие как горы или болота. Иногда эти районы выпадают из землепользования или все еще имеют пастбищную ценность низкого уровня, а изменение обстоятельств может привести к расширению фермерских пространств.

Обычно ведется землеустроительный контроль, и предпринимаются другие меры законодательного контроля за сменой использования обрабатываемой земли для других жилых, коммерческих целей и целей, связанных с организацией досуга и обеспечением инфраструктуры. Эти другие направления использования часто обладают более высокой стоимостью. Такое давление в сторону изменения использования будут отражать экономическое развитие района, плотность его населения и коммерческие обстоятельства.

Эти факторы также будут влиять на подход к эксплуатации стоимости, и могут отражать:

- отдачу от управления биологическими активами (как это рассматривается в **Стандарте 5 п.19**) или
- благоприятные возможности, представляемые кругом активов, находящихся в собственности.

05. Рассматриваемый рынок находится под влиянием факторов, выходящих за пределы фермерства. Сюда входят аппетиты некоторых не-фермеров на красоты и удовольствия от владения собственными землями в сельской местности и другие причины, а также система налогообложения в каждой стране, включая ее специфические сельскохозяйственные аспекты.

Подавляющее большинство фермерского бизнеса полагается на возможность доступа к сельской земле посредством права на собственность, аренду, лицензии или иного права. Немногие фермерские предприятия, такие, как бизнес в интенсивном животноводстве, птицеводстве или грибоводстве, могут базироваться только на строениях, закупке фуража и других продуктов, которые могут выращиваться на земле, и на вывоз отходов.

06. По всему континенту экономическое и социальное давление приводит к тому, что население, занимающееся фермерством, сокращается, и что фермерский бизнес реструктурируется. В значительной части Европы многие фермы стремятся к большей жизнеспособности.

собности посредством расширения [деятельности] или получения других источников дохода. Многие специализированные фермы теперь зависят от труда мигрантов. Оценщику нужно будет понять процесс реструктуризации, который влияет на рассматриваемую ферму.

Соглашения о владении, занятии объектов и бизнесе

07. Земля не всегда находится во владении и в обработке на началах права собственности ее пользователя и получении полных прав на землю. Различные страны имеют разные системы владения землей, разные формы основанных на обычаях соглашений между собственниками и фермерами и разные ограничения на передачу прав на имущество и бизнес. На одном полюсе имущественное законодательство в Англии и Уэльсе может разрешать (впрочем, при всё более и более сложной структуре контроля за землепользованием) занимающему [недвижимое имущество] собственнику почти полное юридическое право собственности на землю, недра под ней и воздушное пространство. Исключаются права на некоторые полезные ископаемые и права на воздушный перелет, и закон разрешает государству и тем, кто уполномочен им, проводить принудительное отчуждение земли, которая признана необходимой для определенных государственных целей. Собственник может продать, сдать в аренду или заложить землю, полностью или частично, и в значительной мере по своему усмотрению, [при этом] создавая или сохраняя отдельно от земли права на полезные ископаемые, древесину, занятие под спортивные нужды и другие аспекты, и завещать ее после смерти тому (и в той форме), кого он выберет. Ограничения на иностранную собственность в Великобритании отсутствуют.

Напротив, в России правовые рамки для собственности на землю и передачи земли только начинают формироваться: иностранные компании могут лишь арендовать ее на срок до 49 лет, причем аренда может не включать недра, в то время как права на земледелие могут подлежать установлению в форме отдельного разрешения. В некоторых странах соседи фермерских хозяйств могут иметь возможность получить преимущественное право покупки, если реализация земли осуществляется для целей, не связанных с сельским хозяйством.

08. Наличие круга возможностей делает важным понимание того, какие права подразумеваются в собственности. В некоторых странах собственность на сельскохозяйственную землю или лесные угодья может давать ограниченное количество автоматических возможностей по предотвращению публичного использования или возможности занятия под цели отдыха. Наполеоновское вещное право, применяемое в большей части Европы, контролирует (ограничивает) наследование недвижимого имущества, поэтому иногда оно способствует использованию корпоративных структур в качестве носителей прав собственности. В некоторых юрисдикциях возможны существенные практические трудности в обеспечении действия прав собственности.

Во многих странах существуют юридические права доступа для некоторых фермеров к пастбищному использованию открытой земли, часто неулучшенной земли, такой, как холм или заболоченная местность. Они могут сопровождать в качестве неременной части отдельные объекты, представлять собой отдельные передаваемые права, или, как при некоторых системах перегона скота на новые пастбища, попросту быть основанными на обычном праве.

Владения сельскохозяйственным имуществом на правах аренды

09. Многие страны имели системы, дающие фермерам возможность брать землю в аренду в качестве съемщиков у собственников, которые могут представлять собой более крупные имена, бывших фермеров, инвесторов или членов семьи, которые унаследовали долю фермы. Условия владения на правах аренды могут отделять потребности в инвестициях,

риски, благоприятные возможности и отдачу от собственности от того, что касается собственно обработки земли. Оно также служит в качестве средства для капиталоемкого чередования профессиональных культур, таких, как корнеплоды, уход за которыми для собственного бизнеса фермера непосилен.

10. Там, где эти системы выжили, были реформированы или возрождены, каждая страна будет иметь свой собственный закон о владении на правах аренды, обычно специфический для сельского хозяйства и регулирующий использование, обеспечение аренды, определение величины арендной платы, окончание компенсации аренды и других прав, возможные права наследования права аренды, права выкупа у арендодателя и другие вопросы. Условия фактического договора аренды, поэтому, будут ограничиваться требованиями законодательного кодекса. Арендаторы могут быть ограничены в своей возможности сдать свой интерес в субаренду или переуступить его. Продолжительность аренды может составлять срок от очень короткого (часто на срок выращивания особой культуры, на срок пастбищного сезона или в течение срока промежуточного соглашения) до пожизненного или большего. Для оценок важнейшие пункты, обычно, включают:

- арендная плата и средства и релевантные факторы для ее пересмотра
- вероятность незанятости владения и возможности, существования которых в результате этого можно или невозможно ожидать.
- обязательства (установленные законом или договором) между сторонами – ремонты, компенсация и т.п.
- варианты использования, разрешаемые арендатору, и вопросы, решение которых остается за арендодателем
- обязательства каждой из сторон перед другими как арендодателя или арендатора – они обычно могут включать местные налоги и платежи (такие, как ставки за дренаж), однако могут быть явно необычные или исторические обязательства, особенно связанные с собственностью, как там, где за имением могут быть закреплены обременительные обязательства содействовать поддержанию церкви.

Исторически некоторые средиземноморские страны имели системы, при которых фермер выплачивает собственнику долю своей продукции. Эта или другие аналогичные системы иногда могут встречаться [до сих пор].

Интерес собственника-арендодателя земли в имуществе часто является реализуемым активом, хотя могут существовать ограничения относительно того, кто может приобрести его.

11. Заниматься фермерством могут как отдельные люди, так и юридические лица, такие, как компании с ограниченной ответственностью, и осуществлять эту деятельность собственник может непосредственно или через управляющих. Существует широкое разнообразие соглашений о бизнесе, некоторые из них могут применяться для того, чтобы между занимающим имущество и его подрядчиком-управляющим было проведено такое же разграничение как и между землевладельцем и арендатором. Тем не менее, обычно – это является договорным отношением, а не [вещным] интересом в недвижимом имуществе. Разновидности включают:

- партнерство – когда двое или большее число людей объединяются для возделывания земли, принимая долю в бизнесе и разделяя прибыли и убытки. В некоторых странах партнерство представляет собой отдельное юридическое лицо, в других -- отдельные члены просто действуют совместно друг с другом. На практике они часто могут быть членами семей, однако это может быть средством привлечения денег в фермерский бизнес или для собственника земли – привлечением квалифицированного фермера.
- издольное хозяйство – хозяйство, где два бизнеса (обычно земельный бизнес и фермерский бизнес) объединяются для производства совместной продукции, такой, как зерно или молоко, и делят валовую выручку от продаж между собой.

- хозяйство на договорных началах – может охватывать все варианты, в соответствии с которыми занимающий землю обеспечивает для себя выполнение некоторых или всех фермерских операций [другими лицами] по согласованному контракту. Там, где по такому контракту возделываются все культуры или осуществляются фермерские предприятия, его можно структурировать так, чтобы он был аналогичен по финансовым последствиям договору аренды, хотя это будет оставаться договорным обязательством, а не интересом в земле.
- Разрешения на выпас скота, по которым животные выводятся на землю и питаются травой (иногда после силосования или после сенокоса) или трава скашивается и сохраняется в запас. Платеж может производиться на базе поголовья или площади или даже отражать привес, достигнутый животными.

12 Причины выбора формы владения и соглашений о бизнесе будут определяться:

- личными обстоятельствами и предпочтениями
- коммерческими нуждами
- налогообложением
- юридическими плюсами и минусами каждого варианта в рассматриваемой стране.

Эти факторы означают, что важно понимать реальную природу любых отношений там, где фермерством не занимается непосредственно собственник земли. Многие соглашения не регистрируются, неясно или неполно исполняются, и поэтому в случае разногласий может оказаться, что существующими оказываются не те права, которые изначально подразумевались.

13. Бизнесы могут обрабатывать землю, удерживаемую по более чем одному соглашению, например, имея какую-то землю в собственности, взяв в аренду еще, и будучи подрядчиком где-то в другом месте. Собственники земли могут сами обрабатывать какую-то землю, которая находится у них в собственности, и иметь арендаторов для оставшейся части, а также иметь для некоторых конкретных частей их бизнеса партнеров или подрядчиков. Это приводит к необходимости рассматривать связь между различными участками земли, удерживаемыми по различным соглашениям, и имеющимися в наличии зданиями и другим стационарным оборудованием (таким, как резервуары). Складские здания на небольшом участке собственной земли, но обслуживающие намного большую территорию земли, которую держат на краткосрочных условиях, характеризуются иной, возможно, более низкой стоимостью, чем, если бы они сопутствовали земельной территории, находящейся в единой собственности, и соответствующей их обслуживающей способности.

14. Национальное законодательство и администрация могут ограничивать свободу передачи земли. Могут существовать законы, предусматривающие права семей на землю при наследовании или охраняющие супружеский дом. В большей части Восточной Европы существуют еще ограничения на иностранную собственность на землю. В некоторых странах покупатели обрабатываемой земли, занимающиеся фермерством, могут обладать привилегированным положением. Арендаторы иногда могут иметь право на покупку или право первого отказа при заданной оцененной стоимости, если имущество подлежит продаже.

Земля: голая или обустроенная?

15. Предметом оценки может быть полностью обустроенная ферма с жилыми помещениями или же она может быть «голой», или иметь какие-то здания, которые могут быть или не быть полезными. Это повлияет на ее место на рынке. Те, кто хочет получить полностью обустроенную землю, вряд ли присматриваются к голой земле или частично обустроенным объектам имущества. Однако фермеры, желающие расширить свое хозяйство, могут присматриваться только к голой земле. Кто-то, кто уходит на пенсию и прекращает

занятие фермерством, может захотеть сохранить свой дом, но продать землю. В некоторых районах жилье и земледельчество не пересекаются друг с другом (как там, где дома находятся в деревне, а поля вокруг нее), и голая земля является нормой.

Земля или поместье?

16. Оценка может охватывать большее по величине имущество, чем просто ферма, возможно, будут иметься небольшие дополнительные присоединения, такие, как небольшой лесок. Поместье, скорее всего, будет включать в себя несколько занимаемых участков или быть крупной фермой с другими объектами имущества. Помимо более широкого разнообразия активов, которыми нужно управлять, оно может иметь и более значительные здания. Собственник может сам обрабатывать часть земли непосредственно, а также сдавать фермы в аренду.

Давление в направлении реструктуризации и другие общие аспекты

17. Большая часть фермерства в Европе посвящена производству однородных товаров, таких, как зерно, которые продаются на крупных недифференцированных мировых рынках. Экономическое давление, возникающее из этого, стимулирует некоторых фермеров и собственников к отысканию других источников дохода. Сюда входят:

- доходы вне фермы от трудовой деятельности или другого бизнеса (иногда с использованием машин фермы для работ по подрядам). Результатом этого может быть занятие фермерством в течение лишь неполного времени, позволяющего как получать выгоду от хозяйственной деятельности, так и явиться не более, чем дополнительным удобством для того, что фактически является лишь жилым имуществом.
- отыскание других способов использования для активов фермы, таких, как сдача зданий на сторону для коммерческого использования, использование дома фермы для ночлега и завтрака постояльцев, старых строений -- в качестве платных конюшен, а земли -- для мероприятий досуга.
- Отыскание специализированных областей производства, которое способно приводить к сбыту в нишах рынка, связанных либо со специфическими культурами (часто в зависимости от ограниченных заказов), либо со способами хозяйства (таких как выращивание культур без применения [искусственных] удобрений (органическое хозяйство))
- поиск добавления стоимости за счет осуществления частичной или полной переработки или маркетинга продукции – как это давно делают виноградари и оливководы.

Все эти благоприятные возможности могут иметь отношение к оценке.

18. Там, где ферма занимается только выращиванием однородных товаров, оценщику вряд ли придется рассматривать гудвилл. Однако гудвилл может начать проявляться в более специализированном бизнесе или в том, который также добавляет стоимость к выращенному сырью.

Сельскохозяйственная земля обычно продается и оценивается на базе площади, когда стоимости часто представляют в форме цены на единицу площади. Преобладающей единицей является гектар, хотя в Великобритании и Ирландии обычно используется акр. В других странах отдельные участки могут также исчисляться в традиционных показателях, особенно это касается специализированных хозяйств, таких, как виноградарские.

Стоимость земли будет изменяться не только в связи с ее физическими характеристиками, но и с местоположением. Очень часто земля данного качества будет цениться дороже, если она находится в пределах легкого доступа для более крупных поселений. Это в разной степени также будет отражать:

- большой спрос на землю, будь то для занятия фермерством или как на эстетически привлекательный объект

- более широкое разнообразие возможных заказчиков для продукции или услуг других видов деятельности
- потенциальные благоприятные возможности для развития, не связанного с сельским хозяйством
- эффекты систем налогообложения капитала, стимулирующие «перелив» выручки от продаж под влиянием несельскохозяйственных факторов в другую сельскохозяйственную землю,

а также более локальные и частные факторы, включая сильные или слабые стороны более широкой локальной или национальной экономики. Имеющей отношение к делу также может оказаться близость к важнейшим точкам связи (таким как пристани или пересечения автодорог) или артериям связи. Результатом будет то, что сельскохозяйственное имущество может иметь тенденцию к обладанию более высокой стоимостью, когда оно находится ближе к более богатым и более густонаселенным районам.

Общие определяющие характеристики

19. Для оценщика важно оценивать физические и другие характеристики имущества и его потенциал для сельскохозяйственного производства или для других целей. Оценщик должен обследовать имущество и выявить информацию, касающуюся прошлой деятельности по землеобработке.

Неотъемлемое качество обрабатываемой земли будет отражать факторы, такие как:

- тип почвы, как для почвенного слоя, так и для грунтового основания с анализом:
 - плодородности, включая индексы содержания питательных веществ и органическое содержание
 - работоспособности, включая естественный дренаж
 - влагоемкости почвы
- топография – уклон, форма и т.п.
- климат и характер местной погоды, включая
 - дожди, сколько и когда
 - температуру, максимальную и минимальную, вегетационный период
 - часы светлого времени
 - засухливость и наводнение

Оценщику нужно будет понять специфические характеристики, требуемые для соответствующей сельскохозяйственной деятельности. Земля, подходящая для виноделия, может быть совсем непригодной для корнеплодов – а простые системы классификации земель могут оказаться весьма неопределенным ориентиром.

20. Полезность земли для выращивания некоторых специальных или многолетних культур (а иногда и любых культур) может быть ограничена ростом трудностей доступа к воде. Изменяющиеся климатические условия и конкурирующий спрос со стороны жилищного сектора, а также связанный с необходимостью сохранения окружающей среды и другой спрос на воду (как за счет грунтовых вод так и водоносных пластов), могут быть причиной отказа в обеспечении ферм водой, когда они нуждаются в ней, и поэтому существенно угрожают потенциальному высоко стоимостному производству, а, следовательно, и стоимости земли. Также могут играть важную роль надежность поставок, запасание на зиму и потенциал для летнего орошения. Запасание [воды] может быть более дорогим или непригодным в районах с высокими показателями испарения. Фермы могут терять точки водоотведения и по другим причинам, в том числе в связи с застройкой, планами относительно окружающей среды или изменений в прибрежной зоне. Полезно быть осведомленным как о физических факторах, имеющих отношение к земле, так и о соответствующих схемах политики.

21. Уместными могут оказаться вопросы болезней, паразитов и загрязнения:

- хорошо ли содержалась земля?

- имеются ли крупные популяции сорняков и можно ли от них избавиться?
- каковы местные паразиты (нематоды, насекомые, кролики, кабаны, дикобразы, пернатые и т.п.) и как их можно держать под контролем? Правила некоторых стран, касающиеся отстрела, могут затруднить это, в то время как близость к источникам воды может ограничивать возможность химического контроля.
- любые соответствующие болезни, встречающиеся на земле, будь то у растений или у животных.
- любая история загрязнения, мусорной свалки, загрязнения тяжелыми металлами или химическими отходами.

22. Может быть важной история выращивания сельскохозяйственных культур. Неосмотрительная специализация на овощах или корнеплодах может истощить почву или закончиться обилием паразитов или проблемами, связанными с заболеваниями. История культивирования, в отношении которой можно доказать, что она соответствует стандартам для сертификации органического земледелия, может открыть новые возможности для добавления стоимости, которые могут существовать во время оценки. Предыдущее или текущее использование для выращивания сельскохозяйственных культур по генетически модифицированной технологии может быть фактором для некоторых покупателей в некоторых районах – это может быть уместно и по отношению к другой земле по соседству, о которой можно предполагать, что пыльца или стойкие сорняки на ней были потенциально затронуты. Земля может обладать преимуществом в силу возделывания лишь специальных культур по контракту с ограниченной доступностью, который мог бы перейти к новому владельцу.

23. Наличие зданий, услуг и другой инфраструктуры может дать фермеру большой контроль за использованием земли. Оценщик, где это уместно, должен рассматривать:

- снабжение водой (буровая скважина, водоток, магистральные трубопроводы), системы сохранения и распределения, включая орошение.
- системы водяного дренажа – канавы, трубы, дамбы
- внутренние дороги ферм и точки доступа к автострадам и другим транспортным сетям
- внутренние и внешние границы – ограды, заборы, стены, канавы
- там, где имеются склоны холмов, - террасирование и его пригодность для машин и состояния
- снабжение электроэнергией и ее доступность
- складские здания для машин, урожая и хранилища (в том числе топлива и химикатов)
- строения для содержания скота, для дойки и хранения шлама и отходов
- строения и другие объекты для переработки – такие, как прессы для виноделия и отжима оливок

• дома и другие помещения для основных или временных работников (по потребности)
 Являются ли они соответствующими, подходящими по размерам, конструкции, состоянию, компоновке и доступу для своего предполагаемого предназначения? Удовлетворяют ли они соответствующим современным стандартам? Содержат ли они ядовитые материалы, такие, как асбест? Насколько легко можно получить разрешение на расширение, замену или прибавление стационарного оборудования? Заметим, что в некоторых юрисдикциях здания могут находиться в собственности отдельно от соответствующих фригольдов.

24. Многие фермеры выбирают использование объектов для хранения урожая, находящихся в стороне от фермы (часто при кооперативах). Это дает возможность получения экономии от масштаба, доступ в строения с современной технологией и удовлетворяющих современным стандартам, и экономию капитальных затрат, вложение которых было бы трудно оправдать. Кооперативное хранение может позволить общий сбыт рынку (при

смешивании урожая) и [придаст] эффективность в обеспечении обработки и содержания. Там, где это уместно, оценщик должен установить, имеет ли новый собственник земли или арендатор права [в отношении использования] кооперативного или иного объекта, и определяется ли это правом или [отдельно] за плату. Права могут оставаться за нынешним фермером, особенно, если фермер продолжает заниматься земледелием где-то в другом месте района, или кто еще может (возможно, кооператив) контролировать их передачу. Есть ли альтернативные объекты? Важно оценить характер перевозки урожая с поля в хранилище и плату за осушение, хранение, обработку, маркетинг и другие услуги.

25. Жилища (фермерский дом, коттеджи, квартиры или другие помещения) могут явиться необходимыми или удобными для фермерского бизнеса. Они могут обеспечивать жильем собственника и семью. Они могут быть очень важными там, где требуется тесное наблюдение, как в случае разведения скота или других видов бизнеса. Однако они могут ограничиваться существующими правами аренды и другими правами занятия. Может быть так, что были созданы защищенные права аренды или же на практике владение получить невозможно. Такое, возможно, возникло из трудовых прав или обычаев найма. Некоторые режимы контроля за развитием допускают новые жилища вне пределов деревень, только если их занятие ограничивается теми, кто работает по найму в фермерском хозяйстве, которое оправдало разрешение. При оценке понадобится рассмотреть занятие всех жилищ, переходящую арендную плату, и то, как она может быть пересмотрена, и вероятность владения вместе с обязательствами сторон.

26. Наблюдается растущая тенденция повышения уместности нефизических факторов для способности фермы приносить доход. В частности, Единая сельскохозяйственная политика ЕС устанавливает ряд применимых ограничений, а другие [ограничения] могут существовать в иных странах. В характере мер политически определяемого контроля лежит то, что их детали будут изменяться, а важные детали будут меняться между государствами-членами [ЕС]. Оценщику понадобится установить применимую позицию и то, благоприятствуют ли или ограничивают меры контроля [деятельность] имеющегося фермера, физического лица либо корпорации, и будущих землевладельцев. Эти меры контроля включают:

- системы квот, ограничивающие производство молока по объему, и заявления на субсидии при разведении овец и молочных коров
- систему прав насаждений виноградников, ограничивающую общие площади в любой крупной стране
- ограниченную возможность получения субсидий для пахотных площадей на основе прошлых лет.

Важность этих мер заключается в том, что производство без выгод от их наличия может оказаться коммерчески нежизнеспособным, так как их экономическая стоимость может быть значительной; также эти меры могут быть, возможно, объявлены незаконными.

27. Прочие нефизические факторы могут включать наличие контрактов на маркетинг, которые могут иметь основное значение для жизнеспособности отдельной культуры. Они могут применяться особенно там, где комплексы для переработки дороги, сконцентрированы и, возможно, находятся под политическим контролем – такие, как для сахара или табака.

Представляются все более важными лицензии или юридические права на забор, хранение и пользование водой.

Могут существовать другие определенные ограничения, устанавливаемые режимами по контролю за развитием, политикой в отношении окружающей среды, благоустройства, живой природы, использования водных ресурсов и в других областях. Оценщик должен установить, применяются ли [к данному случаю] схемы или политические меры, такие, как:

- места, признанные ценными в силу качества или редкости их флоры и фауны
- археологические и другие места и районы, связанные с наследием
- ландшафтные ограничения – высокое качество ландшафтов
- зоны, уязвимые нитратами

Каждая страна может иметь свои собственные районы с чувствительной окружающей средой, схемы управления для сельской местности, национальные парки и другие значимые места. Существует также увеличивающаяся земельная площадь, признанная ценной как имеющая органический статус. Политика в отношении окружающей среды может не только налагать ограничения, но может также предлагать доступ к платежам от властей.

28. Обрабатываемая земля не только ценится за свои сельскохозяйственные качества. Другие способы использования могут поддерживать высокие стоимости. Очевидным примером является развитие для коммерческих, жилищных целей или некоторых целей, связанных с досугом, и, с учетом местной политики развития, сельскохозяйственные земли часто предлагают самое легкое обеспечение такой землей. Во многих странах существует строгая политика для защиты земли вокруг городов или между городами и основными поселениями – аналогичный контроль может применяться в других местах для отражения затрат на общественные услуги или соображений, касающихся окружающей среды и благоустройства. Земля вблизи поселений может страдать от проблем нарушения неприкосновенности территории и вторжений, что ограничивает ее сельскохозяйственный или иной потенциал. В некоторых холмистых районах лесоводство (если оно разрешено) является альтернативным направлением использования, предлагающим более высокие продажные цены.

29. Здания, равно, как и земля, могут иметь альтернативные способы использования. Возможны варианты, при условии коммерческой жизнеспособности и наличия официальных разрешений, преобразования их для использования в качестве жилья, для коммерческого использования или проведения досуга. Это чаще всего может быть жизнеспособным ближе к крупным городским и процветающим районам. Могут быть покупатели, не связанные с сельским хозяйством, заинтересованные в приобретении комплексов строений фермы для такого нового развития. Существенными ограничениями могут служить политика контроля за развитием, ограничения, связанные с окружающей средой, доступ к автомагистралям и снабжению водой, электроэнергией и другому обслуживанию. Политика контроля за развитием может устанавливаться на национальном, региональном, провинциальном и местном уровнях.

30. В некоторых районах стоимость земли как удобного места может быть выше ее сельскохозяйственной стоимости. Это может касаться привлекательных, но относительно малопродуктивных районов. Привлекательный объект имущества или земля с привлекательным ландшафтом, которая может быть занята прекрасным жилищем, в этих обстоятельствах может иметь более высокую стоимость. Наличие воды (будь то река, озеро, ручей или пруд) может добавлять привлекательность, но с учетом проблем потенциальных наводнений или других неблагоприятных явлений.

Различные ландшафты будут иметь свои собственные качества, за которые они ценятся. Относительная близость к крупным городским районам или местам отдыха создает такие рынки, среди прочего, в частях Италии, Франции, Испании и Великобритании. В самом деле, они могут обеспечивать благоприятные возможности для фермерских и сельских предприятий для акцентирования внимания на туризме и местных продуктах, открывая дополнительную стоимость.

В некоторых районах собственники жилищ, расположенных по соседству, будут готовы платить более высокие цены, чтобы контролировать землю вокруг себя, иногда не только ради комфорта, но и ради условий уединенности. Тем не менее, национальные и местные

законы или традиции могут укреплять права публичного доступа (прохода) через некоторые категории земель.

Все больше возрастает спрос на использование земли и зданий в связи с занятиями верховой ездой в местах, предлагающих интересные конные путешествия. Вероятно, спрос является наивысшим в заселенных или туристических районах, где за такое имущество иногда может приносить стоимость выше его сельскохозяйственного использования.

31. Уместными могут быть не только качества самой земли. Привлекательный дом фермы может дать заметную прибавку к стоимости имущества.

32. В дополнение к обеспечению возможности занятий фермерством и комфорту или уединенности, обрабатываемая земля может обеспечивать (или может удаваться сделать так, что бы она обеспечивала) благоприятные возможности для широкого разнообразия способов использования ее для досуга - от кемпинга до проведения соревнований, которые могут оказаться возможными на некоторых объектах имущества. Здания могут использоваться как место для ночлега - от предоставления самого элементарного приюта для пеших путешественников до более существенного обеспечения спальным местом и завтраком. Хотя охота и может оказаться значимой, многие районы явились свидетелями развития бизнеса, связанного с организацией конных прогулок - от проката лошадей до проката пони. Многие из этих способов использования можно легко совмещать с продолжением фермерского бизнеса, и при этом используются навыки, которые имеются у семьи фермера. Некоторые [типы использования], вероятно, зависят от получения разрешений в рамках схем местного контроля за развитием, хотя при проведении многих политик стремятся одобрительно рассматривать диверсификацию ферм или туризм. Как и при всех схемах, не связанных с фермерством, следует посмотреть на их реальную жизнеспособность и требования по управлению, которые могут отличаться от тех, которые характерны для обычного фермерства - успех может быть обеспечен как при разумных инвестициях, так и привлечении человека с подходящими навыками и убеждениями.

33. Игра, часто стрельба, иногда рыболовство или охота – это часто одна из рассматриваемых специфических рекреационных областей использования. Это попросту может быть удобством под контролем собственника для его удовольствия и удовольствия его гостей или получить развитие как источник дохода (или покрытия затрат). Юридические рамки, рыночные обстоятельства и условия меняются в зависимости от вида спорта, областей и стран. Следует проявить тщательность в понимании этого, если спортивным аспектам возможно приписать значимую стоимость. Собственность на землю или занятие не всегда передает все или какие-либо спортивные права, которые в некоторых странах могут быть общедоступными для публики, делая затруднительным развитие более существенного бизнеса.

34. При рассмотрении существующего охотничьего угодья оценщик может обратить внимание на:

- репутацию угодья и историю менеджмента
- физический и топографический характер площади угодья
- постоянное и временное охотничье укрытие (существующее и потенциальное)
- существующие или потенциальные охотничьи просеки
- записи о подстреленной или взятой дичи
- качество представления дичи
- породы разводимой дичи
- выпущенные породы и вместимость
- уровни заболеваемости
- стационарное оборудование, такое, как выгульные площадки
- доступ и внутреннюю связь

Стоимость для охотничьих имений часто может выражаться на основе средних численностей дичи, подстреленной по видам, – тетеревиное болото (обычно при низкой стоимости иного [использования]) может оцениваться на базе численности птичьих пар.

35. При рассмотрении ловли рыбы, которой можно заниматься в реке или в ручье, либо в естественном или искусственном озере или в пруду, оценщик может обратить внимание на:

- природу воды: озеро, меловой ручей, река (находятся ли в собственности оба берега?)
- репутацию рыбных мест и историю менеджмента
- качество воды – чистоту, скорость течения, загрязнение
- вид рыболовства – промысловая рыба или пресноводная рыба, наживка, искусственная приманка и т.п.
- вместимость для рыбы
- качество заводей, омутов и связанный с этим доступ
- состояния берега и дна
- уровни заболеваемости
- записи о сетях
- записи об уловах
- уровни хищников (таких, как щука или баклан)
- тип рынка – профессиональные спортсмены, клубы рыболовства, все желающие.

Речное рыболовство можно оценивать по единице длины берега, другие пространства – по местам для ужения или записям об уловах.

36. Какая-то обрабатываемая земля может иметь допускающие коммерческую разработку залежи полезных ископаемых под поверхностью, но их собственником не всегда является собственник обрабатываемой земли. Там, где имеются полезные ископаемые, следует установить право собственности на их разработку. Если это фермер, то результат, вероятно, будет положительным при оценке полезных ископаемых по доходному подходу. Если это не фермер, то следует рассмотреть вопросы нарушения покоя [в местности] и возможного восстановления в правах. В любом случае, нужно оценивать вероятность получения разрешения на разработку полезных ископаемых.

37. Оценщику понадобится рассмотреть, существуют ли продолжающиеся или ожидаемые споры, затрагивающие землю, или иные обязательства, связанные с претензиями к собственнику или занимающему недвижимость. Они могут касаться почти любого из перечисленных пунктов, приведенных выше, но могут среди прочего затрагивать титул, право претендовать на субсидии, доступ к разрешениям на пользование или застройку, дренаж или другие важные факторы.

Возможные источники информации

38. Они будут меняться в зависимости от страны, где применимыми для различных ферм будут разные сорта информации. Оценщик должен знать о следующих возможных источниках и их эквивалентах:

- наилучшие из имеющихся подробных карт, на которых показаны местоположение, границы и отличительные признаки (прошлые карты могут также указывать на проблемы, такие, как старые шахты)
- кадастровые или эквивалентные карты, показывающие участки земли и права собственности.
- регистр или другой юридический документ, касающийся титула и его содержания
- почвенные карты
- карты качества земель
- маркировки окружающей среды

- положения о сельскохозяйственных субсидиях
- экземпляр последней заполненной формы заявления о субсидиях и информация базового года
- местные и региональные планы контроля за развитием, политика и карты
- записи об урожаях и запасах
- индексы и обследования почв
- обследования почвы и вредителей/болезней – особенно при более высокой стоимости или выращивании специализированных культур
- планы дренажа
- имеющиеся контракты на продажу продуктов
- разрешения или лицензии на отвод воды
- документация по сдаче в аренду и другие соглашения о занятии недвижимости
- контракты найма
- сертификаты о страховании ферм, об органическом земледелии и т.п.
- климатическая информация

Методология оценки

39. Почти вся сельскохозяйственная земля обычно будет оцениваться путем сравнения, опирающегося на оценки рассматриваемого имущества и знание рынка, на котором она находится, и источников информации. Именно оценщик должен оценить адекватность или схожесть имеющихся у него свидетельств и сделать надлежащие поправки для оценки с учетом физических различий или различий, обусловленных местоположением. Оценщик должен будет судить, оценивается ли имущество как целое или в разрезе отдельных земельных участков. Это будет зависеть от рассматриваемого имущества и текущих рыночных условий. Равным образом, оценщику понадобится знать о рамках, в которых особенности земли предполагают благоприятные возможности для того, чтобы отразить стоимость при слиянии (marriage value), или есть ли специальный покупатель, которого следует рассмотреть.

40. Во многих случаях понадобится обратить внимание на местные рынки жилья, при оценке жилищ, особенно там, где права занятия позволяют им быть проданными отдельно. При этом жилища, сданные в наем, могут оцениваться в соответствии с местной практикой и информацией на основе доли от их стоимости [при условии] незанятости или по доходному подходу.

41. Интересы арендодателя (инвестиционное имущество) могут оцениваться на основе доходного подхода, хотя капитализация дохода и ставка дисконтирования для [стоимости] реверсии все же должны определяться путем [рыночных] сравнений.

42. Там, где оценка включает элемент возможной стоимости (отражающий возможные шансы для будущего развития, для которого в настоящее время не существует разрешения), это следует особо выделить и надлежащим образом обосновать в отчете. Эти обстоятельства могут зависеть от предполагаемой пригодности имущества, известных тенденций в политике контроля за развитием и от других факторов.

43. При рассмотрении специального оборудования или зданий иногда может быть целесообразным определять Амортизируемые затраты замещения, особенно там, где требуется восстановительная оценка.

Порядок расчета Рыночной стоимости

44. Оценщик будет обращать внимание на вопросы, изложенные п.п. 15-38, при установлении типа сельскохозяйственного имущества и вероятного круга потенциальных покупателей.

Оснащенный фермерский комплекс или сельскохозяйственное поместье либо многогранный инвестиционный объект, включающий разные компоненты, могут сделаться привлекательными для разных рынков и покупателей за счет продуманного деления на участки для максимизации потенциального внимания к ним. При рассмотрении оценки сельскохозяйственного имущества оценщик должен рассмотреть рынки, применимые для его компонент, будь то земля, здания, жилища или другие компоненты. Оценщик должен рассмотреть наиболее адекватный подход к рынку, чтобы достичь наилучшую стоимость.

45. Оценка, вероятно, должна основываться на методе сравнений. Это требует, чтобы оценщик обладал крепкими знаниями соответствующих факторов, выявлял и анализировал уместные сопоставимые свидетельства, придавая им надлежащий вес в соответствии с их релевантностью или давностью во времени или в связи с отсутствием сходства с отдельными качествами или изъянами рассматриваемого имущества. Там, где доходный подход является применимым, важным источником информации все же будут сопоставимые объекты имущества для того, чтобы подтвердить используемые показатели. Если сельскохозяйственное имущество сдается в аренду на средний или длительный срок, то может оказаться уместным оценивать стоимость [в течение данного] периода времени на основе доходного подхода, вернувшись после этого к дисконтированию стоимости незанятого владения.

46. Оценщик должен четко установить, существуют ли какие-либо проблемы, затрагивающие титул в собственности на имущество. Помимо самой собственности, это может подразумевать условия соглашений о праве прохода и проезда, сервитутах, о преимущественном праве покупки, о контроле за развитием и прочие юридические соглашения, будь они благоприятными или обременительными для имущества. Следует установить, находятся ли в собственности вместе с землей права на полезные ископаемые, на занятия охотой и другие применимые права, учитывая проблемы, которые могут возникнуть, если они находятся в собственности и осуществляются по отдельности. Следует проверить, имелся ли официальный контроль или иная авторизация за развитием всех основных зданий и вариантами их использования, чтобы законность их использования новым собственником не подвергалась сомнению.

47. Должны быть выявлены все соглашения о занятии, будь то на основании аренды или лицензии, оформленные документально или в устной форме, включая соглашения о бизнесе, равно как и применимый к каждому [соглашению] кодекс законов, и его последствия, в том числе в отношении защиты имущественного права (с учетом возраста арендатора и его наследников, если уместно), правила пересмотра арендной платы и компенсации при окончании аренды. Оценщик должен гарантировать, что оценка учитывает любые права такого занятия и права бизнеса там, где они оставались бы в силе при новом собственнике. Это должно включать все жилищные аренды и занятия. Должно быть установлено, является ли местной практикой оценка жилищ, ограниченных условиями долгосрочной аренды, по доходному подходу или долей от стоимости при незанятом владении.

48. Оценщику следует очень тщательно рассмотреть, должен ли допускаться элемент дополнительной возможной стоимости для возможного (но не одобренного) альтернативного использования. Это потребует тщательных проверок в соответствующих органах власти, а также применения соответствующих сравнительных свидетельств. Любая такая возможная стоимость должна быть особо выделена и надлежащим образом обоснована в отчете.

Часть 2: Сельскохозяйственные культуры и другие активы

Эта часть Руководства 5 охватывает следующие вопросы:

- Хлеба на корню
- Удобрения и т.п.
- Товары на складе
- Зерно на складе
- Другие запасы
- Домашний скот
- Установки и машины
- Неосязаемые объекты.

49. От оценщика могут потребовать оценить имеющиеся на ферме активы, отличные от земли. Они могут включать физические объекты, такие, как хлеба на корню, блага или последствия земледелия, домашний скот, машины, товары и урожай на хранении, а также неосязаемые объекты, такие, как выгоды от квот и других лицензий и разрешений. Возможно, их нужно оценивать в контексте продажи, где новый фермер должен платить за эти объекты отдельно, расторжения соглашения о бизнесе, окончания срока аренды или по какой-то иной причине.

50. Вероятно, что разные области будут иметь свои собственные подходы, отточенные на опыте, при рассмотрении этих вопросов, которые также регулируются применимым национальным законодательством и обычаями. Однако возможны случаи, где необходимо сначала рассмотреть базовые принципы. Для содействия этому процессу предложены следующие комментарии и принципы.

Хлеба на корню

51. Обрабатываемая земля не всегда будет продаваться, будучи очищенной от урожая, и поэтому может возникнуть необходимость уплаты предыдущему владельцу стоимости всех зерновых, которые тот оставляет после себя. Если культура высажена недавно, ее стоимость может быть очень близкой к затратам, связанным с этой работой (семенами, другими связанными материалами и трудом земледелия). Это предположение не может применяться, если работа сделана плохо или если имеется явное свидетельство отсутствия прорастания семян, или же культура пострадала, скажем, от наводнения или от сорняков, вредителей или болезней.

Если же окажется возможным учитывать потенциальную ценность культуры, ее стоимость может основываться на предполагаемой Рыночной стоимости за вычетом затрат, которые еще предстоит понести, и с применением скидки на остаточные риски. Могут существовать рыночные данные о продаже зерновых на корню, которые обеспечат более непосредственную оценку или помогут при расчетах. При таком подходе признается, что культура имеет стоимость выше вложенных в нее затрат.

Применение удобрений, извести, почвоулучшителей и т.п.

52. Общий принцип заключается в том, что затраты на такие операции и материал полностью признаются в первом году и затем списываются за вероятный период, за который сохраняется полезность. В некоторых случаях может понадобиться проба показателей почвы, и там, где можно показать существенное улучшение, это может свидетельствовать о возможности установления большей стоимости. В равной степени могут существовать причины для того, чтобы признать такую работу неуместной.

Товары на складе

53. Эта категория, охватывающая все от концентрированных кормов и лекарств до топлива и запчастей, обычно признается движимым имуществом и должна оцениваться по Рыночной стоимости таких товаров (для вскрытых химикатов это может быть нулем), если нет причины (такой, как инвентаризация) делать это по затратам на приобретение.

Зерно на складе

54. Для этой категории обычно существует легко устанавливаемая Рыночная стоимость, зависящая от объема и качества зерна.

Тот же подход будет применяться к сену и соломе. Существует меньше «рыночности» в силосе, кормовая ценность которого (будучи проанализирована), тем не менее, должна быть признана путем сравнения с кормами-заменителями.

Другие запасы

55. Могут существовать обстоятельства, когда нужно рассматривать другие предметы на хранении. При растущем дефиците воды вода, хранимая в резервуаре, может иметь для нового фермера ценность, если резервуар уже нельзя иным образом наполнить в этом сезоне.

На эту стоимость могут оказать воздействие неадекватное хранение, как в силу низкого качества, так и в силу неудобного расположения, и избыточность запасов; это вопросы требуют практических суждений о них.

Домашний скот

56. Домашний скот может быть либо скотом, сохраняемым для воспроизводства (племенной скот) либо животными, которых держат для забоя. Оценка должна основываться на рыночных свидетельствах знаний продаж, будь они почерпнуты с рынков домашнего скота, из продаж частей ферм или других транзакций, в том числе из сделок с мясными тушами. Она будет учитывать виды, породы и использование. Молочный скот (будь то коровы, козы, овцы или буйволицы), будет отражать показатели по молоку, а племенной скот обычно отражает возраст, кондицию, состояние здоровья, состояние родословной и другие факторы. Животные, выращиваемые на забой, могут рассматриваться в соответствии с их качеством и удовлетворением кондиции, весом, возрастом и -- в отношении ряда животных – статусом в отношении субсидий.

57. Племенные свиноматки в стойлах с неудовлетворительным состоянием здоровья из-за этого состояния не имеют стоимости перепродажи, кроме как для убоя, однако все еще предлагают ценные пометы поросят. Обычным подходом будет отражение будущего потока дохода при оценке превышения над стоимостями при убое, однако цели оценки могут давать повод применению других подходов.

58. Там, где имеется мало рыночных свидетельств в отношении стоимостей разведения скота, оценщику может понадобиться посмотреть на вероятную стоимость продажи потомства или продукта (такого, как козлиное волокно), а затем – сравнить это со скотом, для которого имеются свидетельства. Такой подход, основанный на доходе, предпочтителен подходу, основанному на затратах на выращивание животного, – нет причины предполагать, что затраты имеют ту же величину, что и стоимость. Если обстоятельства подсказывают оценку на базе затрат, оценщик все еще должен рассмотреть, будет ли осмотрительный фермер действительно платить получающуюся в результате цену. Эти методы могут быть также перекрестной проверкой по иногда возникающим «ценовым пузырям» на рынках племенного скота, когда на отдельный сектор с ограниченным поголовьем скота появляется очень сильный спрос.

59. В некоторых районах, таких, как открытые холмы горной Британии, домашний скот может иметь специальную стоимость для его собственника, так как он на протяжении поколений приобретал и может передавать знания своей территории в отдельной местности и некоторый иммунитет к местным паразитам, что позволяет ему оставаться на холме без тщательного присмотра в течение года. Создание этого свойства может быть дорогим, и его ценность давно признана. Могут существовать свидетельства относительно продаж земли с такими «весомыми» животными или без них (или свидетельства дополнительных платежей от новых покупателей за них), которые могут позволить рассчитать премию, которую они могут заслуживать.

60. Является уместным рассмотрение любых ограничений на перемещения домашнего скота или обременительных процедур в отношении этого и их причин, будь они международными, национальными, региональными или местными, и административных затрат, затрат на материально-техническое обеспечение и затрат на благосостояние, связанных с любыми ограничениями, которые могли бы оказывать влияние на стоимость.

Установки и машины

61. Любые установки и машины, которые можно было бы удалить на законных основаниях, могут оцениваться по их стоимости перепродажи, если у приходящего собственника не будет явной причины заплатить больше.

Там, где они стали юридически прикрепленными к имуществу, они должны оцениваться по ценности, которую они добавили к этому имуществу, если все еще уместна отдельная оценка – что является принципом общеприменимым к улучшениям.

Неосязаемые объекты

Квоты

62. Развитие Единой сельскохозяйственной политики создало ряд активов, которые являются рыночными в разной мере во всех или некоторых государствах-членах. Права на требование премии за овец или дойных коров имеют стоимости, на которые влияют размеры выплат, коммерческое положение таких предприятий, юридические ограничения в каждой стране на передачу, предполагаемый срок жизни актива и баланс спроса и предложения. Если один производитель может передавать квоту другому - он раскрывает (реализовывает) стоимость.

63. В некоторых государствах-участниках [ЕС] существуют значительные рынки для передачи квоты на молоко, представляющие обширные рыночные свидетельства, обычно варьирующиеся в любой момент времени -- в соответствии с его процентом жирности, и, помимо этого, -- в соответствии с производством молочных продуктов, сроком квот и балансом предложения и спроса.

Права по виноградникам могут обращаться на рынке, подобно квотам на молоко, и будут иметь стоимость, отражающую надежды на получение дохода от посадок виноградников, который они делают возможным, и баланс предложения и спроса.

64. Если квоты передаются вместе с землей, вероятно, что их выгода отражается в общей цене за землю. Возможность отдельной оценки обычно возникает в связи с благоприятной возможностью продать их другому покупателю.

Контракты

65. Ферма может извлечь выгоду от контрактов на продажу продукции. Это наблюдалось в сделках с сахарной свеклой и табаком, и есть растущий интерес в контрактах на постав-

ку биомассы на электростанции. Там, где это связано с землей, существует тенденция признания их выгоды в стоимости самой земли.

Другие лицензии и разрешения

66. Аналогичный подход должен применяться к другим источникам стоимости, создаваемым государственным решением, - от лицензий на отведение воды до разрешения на землеустройство и сертификацией органичности [ведения хозяйства]. Если они исключительно связаны с землей, степень, в которой приходящий собственник имеет шанс извлекать выгоду от такого объекта, будет отражена в цене земли. Если продающий собственник имеет некоторую благоприятную возможность сохранить выгоду или предоставить ее другим, то она может приобретать отдельную стоимость.

Часть 3. Многолетние культуры

Эта часть Руководства 5 охватывает следующие темы:

- Виды многолетних культур
- Вопросы, которые следует рассмотреть при оценке многолетних культур
- Подходы к оценке многолетних культур.

67. В настоящем разделе рассматриваются дополнительные вопросы, связанные с оценкой земли, используемой под многолетние культуры: выращивание растений, жизненный цикл которых охватывает период более одного года. На практике, эти вопросы более уместны в тех случаях, когда культуры планируется содержать в течение долгого времени, -- как то: виноградные сады, оливковые и фруктовые рощи -- а не в отношении культур с более короткими периодами ротации, например, спаргаус. Если они были высажены, пустили корни и получают тщательную подкормку и уход, подобные культуры могут приносить доход в течение многих лет. Рассматриваемые растения обладают невысокой стоимостью вне земли, в которую они пустили корни, однако возможны случаи, когда потребуется их отдельная оценка.

Типы многолетних культур

68. Основные культуры, которые можно найти в Европе, включают:

- семечковые или жесткие фруктовые сады, такие, как яблони и груши
- цитрусовые фрукты, такие, как апельсины и лимоны
- косточковые или древесные фрукты с твердым внутренним ядром, такие как оливки, персики и сливы
- виноградники, дающие столовый виноград и виноград для виноделия
- мягкие плоды, такие, как малина, клубника
- продукты многолетних садоводческих культур, таких, как спаргаус
- кустарниковые растения, такие, как лаванда
- ореховые деревья, такие, как грецкие орехи, миндаль или фундук
- растения, такие, как эвкалипт, выращиваемые ради декоративных листьев
- хмель

Этот список не является исчерпывающим, а встречаемые культуры меняются с климатом, типом почвы и другими факторами. Лесные угодья для получения древесины, а не плодов, обычно рассматривают отдельно.

69. Общая черта состоит в том, что такие культуры, имея часто более высокую стоимость, могут требовать более сложной инфраструктуры, чем однолетние пахотные культуры.

Она может включать дороги, тропы, мосты, кульверты, дренажные каналы, резервуары, насосные станции, системы распределения воды, а также перерабатывающие комплексы, такие, как прессы или хранилища.

Вопросы, учитываемые при оценке многолетних культур

70. Часто необходимы значительные затраты на высадку и удаление растений в конце срока их полезной жизни. Подготовка почвы для нового виноградника может быть сопряжена со значительными затратами: созданием условий для надлежащего дренажа и глубокого укоренения, а затем проведением работ по устройству решеток. Многолетние культуры могут потребовать тщательного рассмотрения доступа, распределения воды и других вопросов. Может понадобиться период в несколько лет, прежде чем будет достигнуто производство в полном объеме, когда станет важным доступ ко всем необходимым средствам переработки. Если эти работы будут выполнены хорошо, они, вероятно, должны отразиться в стоимости продажи земли, так как они представляют ценность для покупателя. Однако изменения в технологии или на рынке могут сделать эти дорогостоящие работы бесполезными. Например, затраты труда, которые необходимы для создания узких террас на крутых склонах.

71. Общая площадь под культурой может ограничиваться некоторой формой контроля. В ЕС виноградники в основных странах с развитым виноградарством ограничиваются системой подающихся передаче зональных прав для контроля за производством. В других случаях могут использоваться лицензии для контроля за здоровым состоянием культур. Могут ли лицензии продаваться отдельно от земли – будет зависеть от конкретного режима.

72. Для использования генетически модифицированных растений может потребоваться лицензирование. В зависимости от рыночных обстоятельств это может защитить потенциально ценную продукцию или понизить стоимость земли.

73. В некоторых районах могут существовать стимулы (программы) к поощрению фермеров к возделыванию многолетних культур и, таким образом, сохранению земли. Там, где они присутствуют, такие схемы следует рассматривать с учетом их доступности (вероятно, для более мелких или более молодых фермеров, а не для иностранных компаний?) и ущерба, который будет нанесен жизнеспособности культуры, в случае их прекращения.

74. Наиболее важно, чтобы обрабатываемая земля могла обеспечивать подходящее размещение для процветания культуры. Тип почвы, дренаж, характер и подверженность воздействию солнца и ветра, подверженность морозу и связанные с ними факторы – все это может быть важным, особенно если целью является получение продукта высшего качества. Местные системы классификации почв могут разрабатываться с учетом такого распределения под культуры и могут быть применимы на общем уровне. Даже в пределах фермы суждение о подходящих местах будет зависеть от ряда условий. Микроклиматические условия могут отвергать, казалось бы, подходящие участки, в то время как, например, меры по защите от морозов могут предусматривать дорогостоящие затраты [в связи с] переносными полиэтиленовыми каркасами, или с потребностями в особых режимах ухода, таких, как опрыскивание. Может быть особенно важным такой аспект, как доступность длительного освещения без прямого солнечного воздействия, избежание воздействия ветра или способствование циркуляции воздуха или избежание воздействия морозов. В качестве долгосрочного фактора, может быть уместным рассмотрение подробных прогнозов изменения климата или конкурирующего спроса на воду.

75. Оценщик обычно рассматривает сложившуюся структуру культур, когда она является очевидным результатом уже принятых решений (и последующего ухода). Оценщик дол-

жен установить годы высадки, нынешние кондиции почвы другие относящиеся факторы. Может оказаться существенной информация относительно корневых побегов, так как они могут ограничить жизнь растения, хотя и придавать большую силу в течение этой жизни. Если культура стала возделываться путем прививки, а не посадки, оценщику понадобится понять то, что было сделано (т.е. природу существующего корневища) и сформировать взгляд на его потенциал. Оценщик должен судить о вероятной полезной продуктивной жизни культуры при существующем уходе и ее состоянии.

76. Иногда бывает характерным, что культуры высаживают по принципу ротации, так чтобы можно было годами поддерживать производство. В некоторых обстоятельствах устоявшиеся культуры могут предоставлять защиту более новым посадкам.

Такие культуры часто могут быть трудоемкими при ежегодном уходе и уборке урожая. Механизация упростила дело (но увеличила расходы), однако нужно рассмотреть бремя и управление процессами, такими, как обучение и увязка с новыми ростками, обрезка, прореживание, контроль за сорняками и болезнями, внесение удобрений и уборка урожая. Имеется ли в наличии полезный труд?

77. Могут существовать недавние сельскохозяйственные, агрономические или садоводческие отчеты по участку и культуре.

Оценщик должен быть осведомлен о любых болезнях, которые могли бы нанести вред культуре.

78. Оценщику также понадобится понять, как осуществляется маркетинг культуры. Является ли она только недифференцируемым (сырьевым)(commodity) товаром? Можно ли добавить стоимость? Занимается ли ферма изготовлением вина или выжимкой оливок или же у нее есть соглашение о кооперации для этого? Имеются ли холодное хранилище или упаковочный комплекс для фруктов? Или же дальнейшая первичная обработка (дробление или выжимание сока)? Если на ферме есть такие установки, то соответствует ли они современным стандартам? Хорошее ли это оборудование? Правильна ли его планировка? Нужны ли дальнейшие инвестиции? Если такие установки управляются как отдельный бизнес, то имеет ли оцениваемый бизнес в своем составе подающиеся передаче права по их использованию?

79. Если соответствующий рынок представляет собой рынок недифференцируемого (сырьевого) товара, то долговременное возделывание будет уязвимым к изменениям на рынке и в технологии. На стоимость могут влиять изменения во вкусах или торговой политике. Оценщик должен установить:

- Текущие и ожидаемые местные и мировые цены для культуры в форме, в которой наиболее разумно осуществлять ее выставление на рынке.
- Как такие цены менялись в последние годы? Что повлияло на них?
- Рассмотреть, как они могут меняться в будущем.
- Имеет ли место перепроизводство или растущий спрос?
- Является ли эта культура легкой для возделывания новыми участниками рынка?

Значительные изменения цен могут быть обусловлены такими факторами, как погодные условия, болезни, движения валют и другими факторами, не подконтрольными производителю. Формирование взгляда на эти проблемы позволит оценщику установить вероятный доход от культуры в предположении стабильных условий и капитализировать его. Факторы риска ограничивают промежуток времени, в течение которого этот подход является полезным.

80. Если культура возделывается с применением органических технологий и ее маркетинг проводится с учетом этого, может вполне оказаться, что она принесет большую прибыль

или большую безопасность на рынке. Затраты на производство и требования по уходу в таком случае могут быть выше, а выход продукции - ниже и более рисковым, однако цены продажи могут быть лучше. Для некоторых культур (таких, как виноград для виноделия) [достижение лучшего] качества в любом случае может быть связано с получением более низкого урожая. Имеет ли земля историю органической обработки? Можно ли ее вернуть к стандартному использованию, если обработка с применением органических технологий окажется неудачной?

81. Если сельскохозяйственное предприятие больше не является коммерчески жизнеспособным, но потребует значительных работ по расчистке территории, подлежащая этой расчистке земля может выставляться на рынке со скидкой в сравнении с другой сельскохозяйственной землей, что отражает это обстоятельство. Потенциально иное использование специализированных зданий или другого закрепленного оборудования будет зависеть от применения политики контроля за развитием и от рынка для этих способов использования – а если новое использование запрещено или нежизнеспособно, они могут стать обязательством. Время от времени может появиться новое экономическое использование для плантации насаждения.

Подходы к оценке многолетних культур

82. Оценка может быть проведена путем сравнения с другими продажами – там, где имеется такая информация. В противном случае, может быть капитализирован чистый доход с использованием методологии Дисконтированного Денежного Потока для отражения имеющегося риска с учетом остаточной стоимости земли после истощения культуры, имея ввиду также затраты на очистку.

ССО РОО 3-11-2005. Методическое руководство по оценке 11 (МР 11). Экспертиза оценок

Международное руководство по оценке 11 (МР 11) Экспертиза [проверка] оценок стоимости

1.0. Введение

- 1.1. Экспертиза оценки стоимости [*Valuation Review*] представляет собой проверку работы оценщика, проводимую другим оценщиком, выражающим свое беспристрастное суждение.
- 1.2. В силу необходимости обеспечения точности, уместности и качества отчетов об оценке экспертиза оценок стала составной частью профессиональной практики [оценочной деятельности]. При экспертизе оценки рассматриваются корректность, непротиворечивость, обоснованность и полнота оценки стоимости.
 - 1.2.1. Экспертиза оценки стоимости может потребовать участия экспертов со специальными знаниями в области строительства, доходов от имущества, права и налогов или проблем окружающей среды.
 - 1.2.2. Экспертиза оценки стоимости обеспечивает проверку достоверности и убедительности представленной оценки с акцентом:
 - 1.2.2.1. на очевидную адекватность и уместность используемых данных и наведенных справок;
 - 1.2.2.2. на уместность применяемых методов и способов;
 - 1.2.2.3. на проверку того, являются ли анализ, мнения и заключения уместными и обоснованными;
 - 1.2.2.4. на проверку того, является ли представленный отчет в целом соответствующим общепринятым принципам оценки или превосходит их.
- 1.3. Экспертизы оценок проводятся по разнообразным поводам, в том числе:
 - 1.3.1. вследствие необходимости проведения процедур комплексного обследования [«дью дилидженс»], требуемых при составлении финансовой отчетности и управлении активами;
 - 1.3.2. представление свидетельств экспертов в судебных разбирательствах и аналогичных ситуациях;
 - 1.3.3. для обоснования решений бизнеса;
 - 1.3.4. для определения, соответствует ли отчет нормативным требованиям, когда:
 - 1.3.4.1. оценки используются в процессе ипотечного кредитования, особенно в случаях ипотек, застрахованных и регулируемых государством;
 - 1.3.4.2. необходимо проверить, соблюдали ли оценщики установленные стандарты и требования своего государства.

2.0. Область применения

- 2.1. Требования настоящего международного руководства применяются при создании и изложении отчетов об экспертизе оценок стоимости.
- 2.2. Соблюдение настоящего руководства возлагается на любого оценщика, который в рамках полномочий по надзору и управлению подписывает заключение об экспертизе оценки, т.е. принимает на себя ответственность за содержание указанного заключения.

3.0. Определения

- 3.1. *Экспертиза оценки* [*Valuation Review*]. Связанное с оценкой задание, которое бывает нескольких типов и имеет ряд целей. Основная характеристика, присущая всем экспертизам оценок, состоит в том, что оценщик выносит свое беспристрастное суждение по результатам рассмотрения работы другого оценщика. Экспертиза оценки может

привести к выражению согласия с заключением о стоимости, подвергаемым экспертизе, или же ее результатом может явиться несогласие с заключением относительно такой стоимости. Экспертизы оценки обеспечивают проверку достоверности представленной к экспертизе оценки, а также проверку работы оценщика, который ее разработал, в том, что касается знаний, опыта и независимости этого оценщика. В некоторых государствах экспертиза оценки может также представлять собой обновление оценки, выполненное оценщиком той же оценочной фирмы, которая провела первоначальную оценку.

Оценочные организации во всем мире проводят различие между разными типами экспертиз, например, *административные экспертизы (экспертизы соблюдения)*, *технические экспертизы*, *настольные экспертизы*, *полевые экспертизы*, экспертизы, призванные подтвердить, что оценка была проведена в соответствии с профессиональными стандартами (в которых рассматриваются базы оценки, использованные в представленной оценке), экспертизы, которые собирают общую рыночную информацию для поддержки или опротестования заключения о стоимости, и экспертизы, которые сопоставляют конкретные данные в рассматриваемой оценке с сопоставимыми выборочными данными.

- 3.2. *Административная экспертиза («экспертиза соблюдения»)* [*Administrative (Compliance) Review*]. Экспертиза оценки, проводимая клиентом или пользователем услуг по оценке для проявления должной добросовестности («дью дилидженс»), когда оценка должна использоваться для целей принятия решений, таких как андеррайтинг, покупка или продажа имущества. Оценщик может при случае проводить административную экспертизу для оказания помощи клиенту в выполнении этих функций. Административная экспертиза также предпринимается для подтверждения того, что оценка соответствует всем требованиям или нормам, соблюдаемым на конкретных рынках, или превосходит их и как минимум отвечает Общепринятым принципам оценки.
- 3.3. *Техническая экспертиза* [*Technical Review*]. Экспертиза оценки, проводимая оценщиком для того, чтобы составить суждение о том, являются ли анализ, мнения и заключения, изложенные в проверяемом отчете, уместными, обоснованными и приемлемыми.
- 3.4. *Кабинетная (настольная) экспертиза* [*Desk Review*]. Экспертиза оценки, ограниченная анализом данных, представленных в отчете, которые могут и не быть подтверждены независимо. Обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка. Проверяющий эксперт [*reviewer*] проверяет точность расчетов, обоснованность данных, уместность методологии и соблюдение указаний клиента, требований законодательства и профессиональных стандартов. См. также *полевая экспертиза*.
- 3.5. *Полевая экспертиза* [*Field Review*]. Экспертиза оценки, которая включает обследование внешней части, а иногда и внутренней части оцениваемого имущества и, возможно, обследование сопоставимых объектов имущества для подтверждения данных, представленных в отчете. Обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка, который включает пункты, проверяемые при настольной экспертизе, и может также включать подтверждение рыночных данных, исследования по сбору дополнительных данных и проверку программного обеспечения, использованного при подготовке отчета. См. также *кабинетная (настольная) экспертиза*.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Взаимосвязь между стандартами финансовой отчетности и практикой оценки рассматривается в МПО 1.

5.0. Руководство

- 5.1. При разработке заключения об экспертизе оценки проверяющий оценщик [*Review Valuer*] должен:

- 5.1.1. идентифицировать клиента и предполагаемых пользователей экспертизы оценки, предполагаемое использование мнений и заключений проверяющего оценщика и цель задания;
 - 5.1.2. идентифицировать рассматриваемое имущество, дату экспертизы оценки, оцениваемые в представленном на экспертизу отчете интересы в имуществе, дату составления этого отчета, равно как и (эффективную) дату оценки, и оценщика (оценщиков), которые составили представленный к экспертизе отчет;
 - 5.1.3. определить пределы экспертизы, которую предстоит выполнить;
 - 5.1.4. идентифицировать все допущения и ограничительные условия в экспертизе оценки;
 - 5.1.5. в пределах объема работы по экспертизе разработать заключение о полноте представленного к экспертизе отчета;
 - 5.1.6. разработать заключение о наблюдаемой адекватности и уместности данных и любых корректировок к ним;
 - 5.1.7. разработать заключение об уместности используемых методов и способов и изложить причины для согласия или любого несогласия с представленным отчетом;
 - 5.1.8. разработать заключение относительно того, являются ли анализ, мнения и заключения в рассматриваемом отчете уместными, обоснованными и приемлемыми.
- 5.2. При изложении результатов экспертизы проверяющий оценщик должен:
- 5.2.1. указать наименование клиента и предполагаемых пользователей; предполагаемое использование результатов задания по экспертизе и цель задания;
 - 5.2.2. привести информацию, которая должна быть идентифицирована в соответствии с пп. 5.1.1–5.1.4 (выше);
 - 5.2.3. заявить о характере, масштабах и подробностях предпринятого процесса экспертизы;
 - 5.2.4. сформулировать мнения, причины и заключения, требуемые в пп. 5.1.5–5.1.8 (выше);
 - 5.2.5. указать, включена ли вся известная относящаяся к делу информация;
 - 5.2.6. включить в отчет об экспертизе подписанное свидетельство о соответствии.
- 5.3. Проверяющий оценщик должен рассматривать не события, затронувшие имущество или рынок и последовавшие за датой оценки, а лишь ту информацию, которую можно было легко получить на рынке во время проведения оценки.
- 5.4. Проверяющий оценщик должен полностью объяснить причины своего согласия или несогласия с выводами отчета об оценке.
- 5.4.1. Там, где проверяющий оценщик согласен с выводами отчета об оценке, следует полностью объяснить и раскрыть причины такого согласия.
 - 5.4.2. Там, где проверяющий оценщик не согласен с выводами отчета об оценке, следует полностью объяснить и раскрыть причины такого несогласия.
 - 5.4.3. В тех случаях, когда проверяющий оценщик не обладает всеми фактами и информацией, на которые опирался оценщик, проводивший саму оценку, Проверяющий оценщик должен раскрыть ограничения своих выводов.
- 5.5. Там, где граница предпринятой работы достаточна для того, чтобы считаться новой оценкой, такая оценка должна соответствовать требованиям Международных стандартов оценки и Кодекса поведения МСО.

6.0. Дата вступления в силу

- 6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 30 апреля 2003 г.

Приложение 3 (ЕСО 2003). Рецензирование отчетов об оценке другого оценщика

Введение

01. Рецензия на отчет об оценке отличается от самого отчета об оценке. Функцией рецензии является не непосредственная оценка стоимости объекта, а анализ содержания отчета об оценке.

02. Прежде, чем третье лицо будет проводить рецензирование отчета, ему необходимо получить письменное разрешение от авторов отчета об оценке. Однако получить письменное разрешение не всегда практически возможно, например, в том случае, когда оценщик консультирует одного из участников торгов по вопросу различных аспектов содержания отчета об оценке, представленного компанией.

03. Выполнение рецензии на отчет состоит из проверки работы других оценщиков с целью определения соответствия полученных результатов требованиям ЕСО 2003 или любых других национальных стандартов, а также соответствия полученных результатов исходным данным, содержащимся в отчете, и другой известной информации.

04. Рецензирование оценки включает в себя написание отдельного отчета (рецензии), который отражает результаты рецензирования. Содержание рецензии кроме информации о проверке полноты и последовательности процедур оценки включает в себя также комментарии относительно содержания отчета и итоговых результатов.

05. Существует два типа рецензий:

- «настолярная» рецензия, т.е. рецензия, которая выполняется без натурального осмотра объекта оценки и базируется на анализе информации, содержащейся в отчете об оценке. Такая рецензия имеет ограниченное использование, и на ее результаты нельзя полностью положиться. Оценщику необходимо информировать клиента об ограничениях такой рецензии, до того как он примет на себя обязательства по выполнению работ.
- «полевая» рецензия, т.е. рецензия, при написании которой необходимо проведение инспекции объекта оценки. В этом случае может также потребоваться осмотр объектов-аналогов. Данный тип рецензии является наиболее оптимальным и наиболее надежным.

06. Рецензент должен иметь тот же самый уровень компетентности, профессиональных навыков и опыта, которые требуются от оценщика для выполнения первоначальной оценки (см. **Стандарт 2, п.п. 05- 09**).

07. Сущность рецензирования отчета об оценке состоит в исследовании исходных допущений, методов и процедур, принятых при оценке. Рецензент должен убедиться в том, что отчет выполнен в соответствии с требованиями заказчика, а также в том, что исходные допущения правильны и примененные методы и процедуры корректны.

Процесс рецензирования

08. При рецензировании оценщик должен определить на основании отчета об оценке, объект оценки, эффективную дату оценки, дату получения исходной информации, используемой оценщиком в процессе оценки. Рецензент не должен рассматривать никакую последующую информацию, появившуюся между датой оценкой и датой рецензирования, за

исключением того случая, когда эта информация могла бы стать доступной оценщику, если бы он сделал необходимые запросы.

09. Оценщик должен идентифицировать заказчика и других возможных пользователей отчета, определить, что является целью оценки, и каковы цель и глубина рецензирования. Причина, из-за которой проводилась оценка, также должна быть четко определена.

10. В процессе рецензирования оценщик должен:

- прийти к мнению относительно уместности и адекватности любой используемой информации, и любых корректировок, сделанных оценщиком, для получения итоговой величины указанного вида стоимости;
- прийти к мнению относительно адекватности используемых методов и процедур, а также обосновать причину несогласия с использованными методами и процедурами;
- прийти к мнению относительно уместности проведенного анализа, выраженных в отчете мнений и заключений, а также обосновать причины любых разногласий с автором отчета.

Рецензия на отчет об оценке

11. Рецензия должна рассматривать следующие вопросы и включать следующие разделы:

- идентификация заказчика и любых других возможных пользователей отчета;
- цель рецензии и ее назначение, определенное заказчиком;
- характер рецензии и ее глубина;
- перечень использованной информации и необходимые данные для обоснования выводов;
- обоснование мнений, которые привели к заключениям, отраженным в рецензии;
- рецензия должна включать в себя подписанный сертификат, который должен быть оформлен в соответствии с требованиями, упомянутыми в Стандарте 9. Процесс рецензирования является самостоятельной процедурой, никак не связанной с процессом оценки, поэтому оценщик-рецензент не должен подписывать отчет об оценке, поскольку, такая подпись означала бы, что рецензент полностью принимает на себя ответственность за проведение оценки и итоговый отчет об оценке.

ССО РОО 3-12-2005. Методическое руководство по оценке 12 (МР 12). Оценка стоимости исторических объектов (Международное руководство находится в разработке)

Руководство 6 (ЕСО 2003). Оценка стоимости исторических объектов

Руководство 6 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: Важность осознания как финансовой, так и культурной ценности исторических зданий; Рекомендации по ремонтным работам и изменениям; Предмет оценки.

Введение

01. Исторические здания по всей Европе официально признаются имеющими положительную стоимость не только с точки зрения культуры, но и для экономики – в отношении туризма, социального статуса и коммерческих функций. Для многих исторических зданий предусмотрены статутные и юридические меры, призванные сохранить сами качества и характеристики, которые придают им их архитектурную, культурную и историческую ценность.

Финансовое и культурное значение исторических зданий

02. При оказании консультационных услуг оценщикам необходимо осознавать финансовую и культурную ценность исторических зданий, потенциально негативные последствия, которые их рекомендации могут иметь как для финансовой, так и для культурной ценности этих особых зданий, равно как и последствия любого контроля и охраны. Поэтому оценщикам в процессе оценки нужно выявлять и признавать исторические здания, так чтобы можно было учесть любой финансовый, культурный, архитектурный и исторический интерес по отношению к ним, наряду с любым контролем и защитой при оценке их стоимости, их состояние и потребности в любом ремонте.

03. Поэтому оценку исторических зданий необходимо проводить при полном понимании особых нужд и потребностей этих зданий, которые могут быть определены только в результате изучения:

- Конструкции.
- Функционирования (это выражение, прежде всего, связано со стилем, в котором функционируют большинство исторически/традиционно построенных зданий в сравнении с современными зданиями).
- Надлежащие и неприемлемые способы ремонта.
- Степень и характер любого контроля (юридического и статутного).

Рекомендации относительно ремонтных работ или изменений

04. Там, где рекомендации относительно ремонтных работ или изменений делаются в рамках оценки, необходимо, чтобы оценщик был уверен, что если эти работы будут проведены, они не нанесут ущерб архитектурной или исторической целостности здания, будущему состоянию его структуры или сохранению его строительного остова. Там, где существуют какие-либо сомнения относительно потенциального влияния и последствий любых рекомендаций относительно работ или изменений, оценщику необходимо указать, что требуются дальнейшие консультации лица, имеющего надлежащую квалификацию и обладающего специальными знаниями, касающимися ремонта и содержания исторических зданий, рекомендации которого не будут связаны с личной заинтересованностью впоследствии. Принятие этого простого подхода гарантирует, что оценщик не представит

неподобающих и наносящих ущерб рекомендаций, которые могут разрушить стоимость этого ограниченного и ценного ресурса.

Предмет оценки

05. Настоящее Руководство касается оценки исторических имуществ. Термин «исторические имущества (объекты)» среди прочего включает объекты:

- (i) которые внесены в реестр исторических памятников;
- (ii) которые включены в исторические источники, связанные со зданиями;
- (iii) такие, которые, в соответствии со специальными юридическими положениями, имеют особое значение для культурного наследия;
- (iv) являющиеся общепризнанными как имеющие историческое или культурное значение.

06. После того как установлено, что имущество принадлежит к этой категории, к нему будут применяться обычные методы оценки, отражающие, однако, существенные условия и факторы, применяемые к историческим объектам. Там, где существует какое-либо сомнение относительно того, является ли оцениваемое здание историческим или нет, для оценщика целесообразно принять допущение, что здание является историческим и охраняется соответствующим законом или находится под контролем. Это допущение должно быть изложено в явном виде в отчете об оценке и снабжено рекомендацией о том, что сделанные допущения должны быть подтверждены юридическими исследованиями и т.п.

07. К элементам, которые отличают исторические объекты от других объектов, относятся:

- (i) их усиленная правовая охрана;
- (ii) их архитектурная, историческая, научная или художественная ценность;
- (iii) ограничения, установленные на пользование ими как объектами развлечений, на их передачу, любые изменения в их использовании и работы по их модернизации;
- (iv) обязанность сделать их доступными для общества и для целей науки и образования.

08. Как часть процесса оценки исторических объектов имущества оценщику понадобится рассмотреть критерии, которые ему следует принять при выборе надлежащего подхода к оценке, метода и способа, обращая особое внимание на:

- Любые решения властей, которые несут ответственность за уход и сохранение исторических объектов имущества;
- требования местных планов, касающихся использования исторического объекта имущества и его окрестностей;
- цель, для которой предполагается использовать оценку и отчет об оценке;
- наличие рыночных данных и информации;
- физическое состояние оцениваемого имущества; и
- любые другие обстоятельства, касающиеся исторического характера оцениваемого объекта имущества.

ССО РОО 3-13-2005. Методическое руководство по оценке 13 (МР 13) Оценка активов государственного сектора (Международное руководство по оценке находится в разработке)

Комментарий к МСО 2001

1.0. Введение

- 1.1. Оценка активов государственного сектора может проводиться для целого ряда целей, в том числе: финансовой отчетности, приватизации, планирования, принятия решений относительно создания ссуды и выпуска облигаций и анализа затрат и выгод, проводимых правительством, либо для того, чтобы определить, эффективно ли используется и управляется государственный сектор, либо для установления цен на услуги монополий.
- 1.2. В центре внимания настоящего Комментария находится оценка активов государственного сектора, таких, как инфраструктура и коммунальные предприятия для целей финансовой отчетности.
- 1.3. Имущество в государственном секторе включает в себя обычные типы имущества, а также различные типы активов, в том числе *активы/ составляющие наследия и сохраняемые активы, инфраструктуру, коммунальные предприятия, активы рекреационной сферы и государственные здания (например, военные объекты)*, каждая категория которых составляет основные средства. Международная федерация бухгалтеров (IFAC) разрабатывает Международные стандарты финансовой отчетности государственного сектора (IPSAS). В июле 2000 г. IFAC выпустила проект для обсуждения, ED 14 предлагаемого Международного стандарта финансовой отчетности государственного сектора «*Основные средства*».
 - 1.3.1. Как и в случае активов частного сектора, активы государственного сектора распадаются на операционные и неоперационные категории. Неоперационные активы включают инвестиции и излишние активы.
 - 1.3.2. Согласно IFAC ED 14, п. 14, объект основных средств должен признаваться как актив, когда:
 - существует вероятность, что предприятие будет получать экономические выгоды или функциональный потенциал, связанный с активом;
 - затраты на приобретение или справедливую стоимость актива можно надежно измерить.
- 1.4. В оценке активов государственного сектора используются многие из тех же процедур и подходов, что и в оценке частных активов. Однако некоторые классы активов государственного сектора носят особо специализированный характер. Специфический тип актива и/или специфический характер актива, а также использование актива государственного сектора будут определять применяемую методологию.
- 1.5. Для целей финансовой отчетности активы государственного сектора оцениваются по их *справедливой стоимости* путем отсылки к *Рыночной стоимости* при условии наличия надежных рыночных данных и свидетельств. Для таких классов активов, как объекты инфраструктуры и предприятия коммунального хозяйства отсутствие надежных данных и свидетельств, основанных на рынке, не позволяет проводить расчет их *Рыночной стоимости*. Когда такие активы оцениваются для целей финансовой отчетности, установление их *Справедливой стоимости* потребует принятия затратной методологии.
 - 1.5.1. Затраты считаются приемлемым суррогатом для стоимости, когда существует возможность воспроизводства актива, когда актив обеспечивает полезность

или услуги, пропорциональные затратам на его приобретение, и когда использование актива соответствует его производственному потенциалу.

1.5.2. Расчеты затрат могут производиться на двух базах.

1.5.2.1. *Затраты воспроизводства*, которые представляют собой текущие затраты на строительство копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. Обычно используются для исторических объектов имущества, особый характер которых требует сохранения их в форме, похожий на первоначальную.

1.5.2.2. Другая база затрат — это *затраты замещения*, которые рассчитываются как затраты на строительство похожего сооружения с эквивалентной производственной мощностью, использованием современных материалов, техники и дизайна.

1.5.3. Методология амортизированных затрат замещения (АЗЗ — DRC) используется для активов инфраструктуры и других специализированных активов. Для активов государственного сектора АЗЗ признает, что имущество может включать в свой состав больше активов, чем нужно, и/или некоторые активы могут обнаруживать признаки ухудшения физического состояния, функционального (технического) устаревания, экономического устаревания или избыточного дизайна/избыточного конструирования. (Избыточный дизайн/избыточное конструирование может также рассматриваться как категория функционального устаревания, приписываемая суперадекватности). В некоторых государствах корректное применение АЗЗ синонимично тому, что называется *Оптимизированными амортизированными затратами замещения* или *Амортизированными оптимизированными затратами замещения*.

1.5.3.1. АЗЗ рассматривает оценку актива в терминах его способности к замещению. АЗЗ делает скидки для исключения устранимого ухудшения физического состояния, устаревания и излишней мощности (суперадекватности), для того чтобы привести актив к своему оптимальному производственно-сервисному потенциалу.

1.5.3.2. АЗЗ представляет собой расчетную величину, которая получается в остатке, после того как стоимость всех неоперационных или излишних активов будет отделена от стоимости ведущего (core) актива (ведущих активов) и будут сделаны скидки с учетом средств, наиболее эффективных по затратам для исключения или устранения всех устранимых форм ухудшения физического состояния, устаревания и избыточного дизайна/избыточного конструирования (суперадекватности). Методология АЗЗ также обеспечивает расчет штрафа за любое экономическое (внешнее) устаревание, которое всегда считается неустрашимым.

1.5.3.3. Чем большую амортизацию приходится удалять (исправлять) в активе и чем большего уровня *оптимизации*, требуемого активом, тем ниже расчетная величина стоимости актива по методу АЗЗ.

1.5.3.4. Когда используется методология АЗЗ, стоимость земельной компоненты актива должна отражать существующее использование, для которого имущество эксплуатируется, а не *Рыночную стоимость* для наиболее эффективного использования (НЭИ — NABU). *Рыночная стоимость* земли при ее существующем использовании называется *Рыночной стоимостью для существующего использования* (РССИ — MVEU). Зонирование или землеустройство часто предписывают или ограничивают использование земли государственного сектора. Однако активы государственного сектора могут находиться в районах, где использование земли меняется. Поэтому оценщикам рекомендуется проводить отдельную оценку земли по *Рыночной стоимости* для НЭИ и там, где выявляется существенное раз-

личие между *Рыночной стоимостью* для НЭИ и РССИ, об этом факте и *Рыночной стоимости* земли для НЭИ следует сообщить дополнительно отдельно от информации о расчетной величине АЗЗ.

1.5.3.5. *Возмещаемая сумма актива представляет собой величину, большую из двух: чистой цены продажи актива (чистую стоимость реализации) и его стоимость в использовании (МСФО 36, п. 5).* При отсутствии рыночных свидетельств чистая стоимость реализации актива измеряется посредством ссылки на АЗЗ, которые, когда подвергнутся испытанию на адекватный производственно-сервисный потенциал, будут приравнены стоимости в использовании актива. *Ослабление наступает, когда возмещаемая стоимость актива падает ниже его учетной суммы (МСФО 36, п.5).* Для активов государственного сектора, подвергаемого испытанию на адекватный производственно-сервисный потенциал, *убытки от ослабления представляют собой сумму, на которую учетная сумма актива превышает полные экономические выгоды или производственно-сервисный потенциал, который организация ожидает возместить в результате продолжения использования и окончательной реализации актива (IFAC ED 14, «Основные средства», раздел 7).* См. также примечание после п. 3.2.5 ниже.

2.0. Определения

2.1. *Актив государственного сектора.* Имущество, находящееся в собственности или в аренде государственного или статутного органа и управляемое государственным или квази-государственным агентством для предоставления некоторой существенной государственной услуги или товара. Объекты имущества государственного сектора включают различные типы активов, в том числе обычные объекты имущества, а также активы наследия и сохраняемые активы, инфраструктуру, предприятия коммунальных услуг, активы рекреационной сферы и государственные здания (например, военные объекты), каждая категория которых составляет основные средства. Объекты имущества государственного сектора также могут классифицироваться как операционные и неоперационные или излишние активы. См. *актив наследия, инфраструктура, актив рекреационной сферы, общественные здания, предприятия коммунального хозяйства, операционный актив и неоперационный актив.*

2.2. *Методология Амортизированных затрат замещения (АЗЗ).* Приемлемая методология, используемая в финансовой отчетности для получения суррогата для *Рыночной стоимости* специализированного или ограниченного рынка, для которого отсутствуют рыночные свидетельства. АЗЗ актива представляет собой расчетную величину текущих валовых затрат, как прямых, так и косвенных на строительство заменителя рассматриваемых улучшений (или производств, машин и оборудования), которая остается после того, как стоимость *неоперационных* или *излишних активов* будет отделена от стоимости ведущего актива (ведущих активов) и будут сделаны скидки с учетом средств, наиболее эффективных с точки зрения затрат для исключения всех устранимых форм амортизации, устаревания и избыточного дизайна или избыточного конструирования (суперадекватности). Методология АЗЗ также обеспечивает расчет штрафа за любое экономическое (внешнее) устаревание, которое всегда считается неустранимым. Когда активы инфраструктуры требуют изменения конфигурации площадки за счет ликвидации избыточной земли и там, где площадку можно дополнительно разделить, надлежащие затраты также рассчитываются в АЗЗ. АЗЗ рассматривает оценку актива в терминах его возможности замещения. АЗЗ делает скидки для исключения или устранения устранимого ухудшения физического состояния, устаревания и избыточной мощности (суперадекватности), с тем чтобы привести актив к состоянию оптимального производственно-сервисного потенциала. Когда используется АЗЗ, *Оцен-*

- щик оценивает стоимость земли по ее текущей *Рыночной стоимости для существующего использования* (РССИ).
- 2.3. *Рыночная стоимость для существующего использования* (РССИ). РССИ земли представляет собой расчетную сумму, за которую состоялся бы обмен земли при незанятом владении в дату оценки, основанную на продолжении ее существующего использования, между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой стороны действовали бы со знанием дела, осмотрительно и без принуждения. Концепция является неотъемлемой частью методологии АЗЗ и базой оценки земли, когда расчетные величины АЗЗ используются в финансовой отчетности для получения суррогата для *Рыночной стоимости* специализированных объектов имущества и объектов имущества с ограниченным рынком, для которых рыночные свидетельства отсутствуют.
- 2.4. *Оптимизация*. Методология, основанная на процессе расчета затрат на повышение качества объекта имущества, устраняя все устранимые элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект в состояние оптимального производственно-сервисного потенциала. Поскольку затраты на повышение качества применимы только к ведущему активу (ведущим активам), оптимизация влечет за собой отделение всех *неоперационных* или *излишних активов* (активов, которые не рассматриваются как необходимые для производства товара или услуги, которое осуществляет организация) от стоимости ведущего актива (ведущих активов), и исключение или устранение с помощью наиболее эффективных по затратам средств всех форм устранимого износа, устаревания и *избыточного дизайна/избыточного конструирования* (суперадекватности) (например, актива, предназначенного для осуществления производства при мощности, которая при текущем спросе не требуется).
- 2.5. *Стоимость утраты (лишения)*. Затраты занимающего объект собственника на то, чтобы выйти на рынок и приобрести актив — заменитель; также называются *Чистые текущие затраты замещения*. См. *убытки от ослабления*.
- 2.6. *Амортизация*. Потеря стоимости в сравнении с затратами на приобретение имущества в новом виде и вызванная ухудшением физического состояния, функционального (технического) устаревания и/или экономического (внешнего) устаревания. Также называется начисленной амортизацией или накопленной амортизацией. - Систематическое распределение амортизируемой суммы актива на срок его полезной службы. [МСФО 16, п.6; МСФО 36, п.5; IFRS ED 14, п 14.7]
- 2.7. *Устаревание*. Потеря стоимости, обусловленная снижением полезности имущества, вызванным дряхлостью, изменениями в технологии, образцами поведения и вкусами людей. Устаревание иногда классифицируется в соответствии с предметами вышедшего из моды дизайна и функциональности, предметами со структурным дизайном, неспособным удовлетворять требованиям текущего кодекса и факторами, возникающими вне актива, такими, как изменениями спроса пользователей.
- 2.8. *Убытки от ослабления*. Сумма, на которую учетная сумма актива превышает суммарные экономические выгоды или производственно-сервисный потенциал, которые организация рассчитывает возместить от продолжительного использования и конечной реализации актива (МФБ Проект для обсуждения *Стандарта 14. «Основные средства»*). В июле 2000 г. МФБ выпустила «Приглашение к комментарию», желая получить комментарии к проекту для обсуждения статьи «*Ослабление активов*», которая посвящена надлежащему учету ослабления активов в Международных стандартах финансовой отчетности государственного сектора (МСФОГС). В этой статье предлагается следующее руководство, касающееся расчетов ослабления:

«Для активов, которые держат не для задачи генерирования чистых денежных потоков, ослабление должно измеряться путем сопоставления учетной суммы актива с:

- 1) наблюдаемой Рыночной стоимостью (для тех активов, которые имеют поддающуюся наблюдению Рыночную стоимость);
- 2) ликвидационной стоимостью (для активов, кото-

рые не продолжают обладать полезностью для организации); 3) амортизированными затратами замещения (для активов, которые продолжают обладать полезностью для организации).»

МСФО 39 гласит, что ослабление возникает, когда возмещаемая сумма снижается до уровня ниже учетной суммы.

Оценщики понимают ослабление как категорию, которая выявляется после ряда тестов, один из которых — это определение того, существует ли адекватный производственно-сервисный потенциал. См. также п. 6.3 и 6.4 Международного руководства МСО «Амортизированные затраты замещения» и замечание после п. 2.5 ниже.

2.9. Производственно-сервисный потенциал. В государственном секторе понятие *производственно-сервисного потенциала* занимает место денежных потоков свободного рынка и испытания на адекватную прибыльность, применяемых в частном секторе. Производственно-сервисный потенциал измеряется на уровне производственной мощности, которую пришлось бы заместить, если бы организация была бы лишена актива. В государственном секторе продолженный производственно-сервисный потенциал выражается в количественных терминах, таких, как остаточный срок службы и остаточная производственная мощность. Проверка адекватного производственно-сервисного потенциала, которая определяет, удовлетворяет ли актив требованиям, установленным для его производственной мощности, обычно проводится директорами или менеджерами актива.

В своем Проекте для обсуждения 14, п. 14.11 МФБ дает следующий комментарий относительно будущих экономических выгод или производственно-сервисного потенциала: «Активы дают средство для организаций для достижения их целей. Активы, которые используются для доставки товаров и услуг в соответствии с задачами организациями, но которые не генерируют непосредственно чистых денежных притоков, часто описываются как воплощающие «производственно-сервисный потенциал». Активы, которые используются для генерирования чистых денежных притоков, часто описываются как воплощающие «будущие экономические выгоды». Чтобы затронуть все цели, для которых активы могут быть введены в действие, настоящий Стандарт использует термин «будущие экономические выгоды или производственно-сервисный потенциал, чтобы описать существенную характеристику активов».

2.10. Активы наследия и сохраняемые активы. Имущество, которое описывается как актив наследия имеет некоторое культурное, экологическое или историческое значение. Активы наследия включают исторические здания и памятники, места археологических раскопок, сохраняемые районы и заповедники и произведения искусства. Активы наследия часто обнаруживают следующие характеристики (хотя эти характеристики не обязательно ограничиваются активами наследия):

их экономическая выгода в культурных, образовательных и исторических терминах с небольшой вероятностью полностью отражается в финансовой стоимости, основанной чисто на рыночной цене;

юридические и/или статутные обязательства могут накладывать запреты или строгие ограничения на реализацию путем продажи;

они часто являются незаменимыми, и их экономическая выгода может со временем увеличиваться, даже если их физическое состояние будет ухудшаться;

оценка их срока жизни, который в некоторых случаях составляет несколько столетий, может представлять затруднения.

Поскольку они часто незаменимы, активы наследия обычно не могут оцениваться по методологии АЗЗ. Следует также отметить, что критерии, устанавливаемые государством для обозначения того, что такое актив наследия, может не соответствовать критериям, используемым в частном секторе.

2.11. Активы инфраструктуры. Активы, которые обычно обладают некоторыми или всеми из следующих характеристик:

они являются частью системы или сети;
они по своему характеру являются специализированными и не имеют альтернативных вариантов использования;
они не допускают возможности перемещения;
в момент реализации они могут зависеть от ограничений.

Приведенное выше определение основывается на определении *активов инфраструктуры* в IFAC ED 14, п. 14.21.

2.12. *Активы рекреационной сферы*. Объекты имущества, которые:
создаются и управляются национальными, муниципальными или местными государственными органами;
предусматривают рекреационное использование широкими массами.

К примерам относятся парки, игровые площадки, зеленые пояса, аллеи и тропы, плавательные бассейны, игровые корты, ипподромы и скаковые круги; другие объекты имущества, имеющие рекреационные и спортивные объекты.

2.13. *Государственное здание*. Здание, которое выполняет некоторую общинную или социальную функцию. К примерам относятся здания судов, муниципальные центры, школы, тюрьмы, полицейские участки, военные объекты, библиотеки, больницы, клиники и социальное или государственное жилье.

2.14. *Предприятие коммунального хозяйства*. Объект имущества, который:
производит существенную услугу или товар для потребления широких масс;
обычно представляет собой монопольного или квази-монопольного поставщика, подлежащего государственному контролю в некоторой форме.

2.15. *Операционный актив*. Актив, считающийся необходимым для деятельности организации; в государственном секторе операционные активы включают три категории: инфраструктуру, специализированные объекты имущества, такие как активы наследия, неспециализированные объекты имущества, такие как здания муниципальных офисов. См. *неоперационный актив*.

2.16. *Неоперационный актив*. В государственном секторе — излишний актив, не считающийся необходимым для производства товара или услуги, осуществляемого организацией, который держат для инвестиций, развития или реализации либо используют в качестве обеспечения ссуды или некоторой другой коммерческой цели, не связанной с деятельностью организации или статутными обязательствами, для выполнения которых была создана организация. См. *операционный актив*.

3. Замечания

3.1. Хотя для оценки государственных активов используются те же процедуры и подходы, что и для оценки активов частного сектора, оценка активов частного сектора подлежит видоизменениям, которые обусловлены специализированным характером определенных классов активов государственного сектора.

3.1.1. Методология, применяемая в оценке государственных активов, будет зависеть от специфического типа актива и/или специализированного характера актива. А также предполагаемого использования оценки.

3.1.2. Анализ затрат и выгод или экономический анализ проводятся государством в качестве инструмента управления для определения, используется ли актив государственного сектора эффективно. Такой анализ также может использоваться для установления цен на услуги монополий.

3.1.2.1. В различных государствах анализ затрат и выгод или экономический анализ обозначаются разными названиями. Например, в некоторых государствах используется термин *экономическая добавленная стоимость* (ЭДС, по-английски — EVA), в то время как в других применяются термины *учет ресурсов* или *начисления на капитал*.

- 3.1.2.2. Однако подход к анализу затрат и выгод в корне отличается и от оценки стоимости на рыночной основе, и от расчета АЗЗ.
- 3.1.3. Планирование приватизации стало также важной функцией отчетности об активах перед государством. Там где приносящие денежные средства организации государственного сектора располагают большими активами, представляемые в отчетах оценки актов, часто отражают стоимость в процессе тендера и переговоров и являются весьма имеющими отношение к делу проводками в счетах государства.
- 3.2. Оценки активов государственного сектора для целей финансовой отчетности:
- 3.2.1. АЗЗ представляет собой базу оценки, применяемую к специализированным активам.
- 3.2.2. Хотя монопольные поставщики услуг часто генерируют денежные потоки, нельзя считать, что такие денежные потоки отражают уровни рынка, так как отсутствуют рыночные свидетельства, с которыми можно было бы проверять характерную кругообразность денежного потока, доходности и стоимости. Таким образом, критической чертой, которая отделяет некоторые классы активов государственного сектора, является отсутствие «свободных» или «незапятнанных» денежных потоков, направленных в организации государственного сектора.
- 3.2.3. В отсутствие денежных потоков свободного рынка как средства для проверки адекватной прибыльности актива государственного сектора Оценщик должен использовать альтернативный подход. В государственном секторе концепция *производственно-сервисного потенциала* становится проверкой результатов использования актива.
- 3.2.3.1. Оценщики могут выбирать методологию для измерения *производственно-сервисного потенциала*, воплощенного в активах государственного сектора, которая опирается на процедуру, известную как *оптимизация*.
- 3.2.3.2. Особенно полезным понятием при рассмотрении производственно-сервисного потенциала актива является стоимость утраты (лишения) актива.
- 3.2.3.3. Остаточный производственно-сервисный потенциал в активе измеряется в квантифицируемых терминах, таких, как остаточный срок полезной службы, остаточная производственная мощность и повышенное качество услуг.
- 3.2.4. При определении стоимости земельной компоненты актива не применяется оптимизация. Когда используется методология АЗЗ, стоимость земельной компоненты актива должна отражать существующее использование, для которого установлен объект имущества, а не *Рыночную стоимость* для наиболее эффективного использования (НЭИ). *Рыночная стоимость* земли при ее существующем использовании называется *Рыночной стоимостью для существующего использования* (РССИ). Зонирование или землеустройство часто предписывает или ограничивает использование земли государственного сектора. Однако активы государственного сектора могут находиться в районах, где использование земли меняется. Поэтому Оценщикам рекомендуется проводить отдельную оценку земли по *Рыночной стоимости* для НЭИ, и там, где выявлено существенное расхождение между *Рыночной стоимостью* для НЭИ и РССИ, этот факт и *Рыночная стоимость* земли для НЭИ должны быть представлены в дополнительном уведомлении, отдельном от расчетной величины АЗЗ.
- 3.2.4.1. Расчетная величина *Рыночной стоимости* земли для НЭИ, как правило, основывается на «альтернативных издержках», т.е. издержках, от которых отказываются (или стоимости, которую можно было бы реализовать) при гипотетическом альтернативном использовании земли или при

покупке гипотетической замещающей площадки, на которую можно переместить актив. И к тем и к другим альтернативным издержкам добавляются затраты на приведение земли/замещающей площадки в состояние, при котором она способна обеспечить свое альтернативное использование (исключая затраты на улучшения). При наличии достоверных данных о рыночных продажах или арендной плате такая информация может использоваться как перекрестная проверка расчетов, основанных на альтернативных издержках.

- 3.2.5. Возмещаемая сумма актива представляет собой большую из двух величин: чистой стоимости продажи актива (чистой стоимости реализации) и его стоимости в использовании. При отсутствии рыночных свидетельств чистая стоимость реализации актива должна измеряться посредством ссылки на АЗЗ, которая при проверке на адекватный производственно-сервисный потенциал будет приравнена стоимости в использовании. Проверка на адекватный производственно-сервисный потенциал, которая определяет, удовлетворяет ли актив требованиям, установленным для его производственной мощности, обычно проводится директорами или менеджерами актива.

Примечание: В «Приглашение прокомментировать: *Ослабление активов*», выпущенное IFAC включены следующие комментарии:

«Отсутствует общий согласованный подход к тому, как следует применять тест на ослабление к активам, которые держат не с целью генерирования чистых денежных потоков, таких, как активы, которые держат для социальных и культурных целей.

Для активов, которые держат не с целью генерирования чистых притоков денежных средств, ослабление должно измеряться путем сравнения учетной суммы актива с:

- наблюдаемой Рыночной стоимостью;
- ликвидационной стоимостью;
- амортизированными затратами замещения.

Кажется, что нет резона, почему тест на ослабление, применяемый к активам, которые держат в Частном секторе, не следует равным образом применять к аналогичным коммерческим активам, которые держат организации Государственного сектора.

Там, где актив имеет наблюдаемую Рыночную стоимость, эта стоимость должна использоваться при измерении любых убытков от ослабления. Там актив больше не обладает полезностью для всего холдинга или же способность организации утилизировать актив существенно ограничена, следует использовать ликвидационную стоимость (чистую стоимость продажи). Там, где актив не обладает наблюдаемой Рыночной стоимостью и актив продолжает обладать полезностью для организации, при измерении любых убытков от ослабления следует использовать амортизированные затраты замещения».

4.0. Рекомендации

4.1. Следует давать отчет о многообразии вариантов использования, для которых требуются оценки активов. Методология, применяемая в оценке активов государственного сектора, будет зависеть от конкретного типа актива и/или специализированного характера, а также предполагаемого использования оценки. Такие направления использования включают финансовую отчетность, планирование приватизации, предоставление ссуд/выпуск облигаций и анализ затрат и выгод или экономический анализ, проводимые государственными органами, для того чтобы определить, эффективно ли актив используется и управляется.

4.2. При оценках активов государственного сектора, для которых существуют рыночные свидетельства, используются многие из тех же самых процедур и подходов, что и при оценках активов частного сектора. Поэтому настоящее руководство применяется к специализированным активам государственного сектора, таких, как инфраструктура и

предприятия коммунального хозяйства, которые нельзя оценивать посредством ссылки на имеющийся рынок. Для финансовой отчетности активы государственного сектора оцениваются по их *справедливой стоимости* посредством ссылки на *Рыночную стоимость* при условии, что имеются надежные рыночные данные и свидетельства. АЗЗ не должны использоваться в качестве заменителя методов прямой рыночной оценки всякий раз, когда это возможно, сверяясь с рыночными данными. Однако при отсутствии надежных рыночных свидетельств можно принять АЗЗ. Результатом применения процедуры АЗЗ будет расчетная величина стоимости улучшений. Стоимость земли рассчитывается по ее *Рыночной стоимости для существующего использования* (РССИ).

4.3. Когда используется методология АЗЗ, стоимость земельной компоненты актива должна отражать существующее использование, для которого введен в действие объект имущества, а не *Рыночная стоимость* для наиболее эффективного использования (НЭИ). *Рыночная стоимость* земли при ее существующем использовании называется *Рыночной стоимостью для существующего использования* (РССИ). Зонирование или землеустройство чаще всего предписывают или ограничивают использование земли государственного сектора. Однако активы государственного сектора могут находиться в районах, где использование земли меняется. Поэтому Оценщикам рекомендуется проводить отдельную оценку земли по *Рыночной стоимости* для НЭИ и там, где выявлено существенное расхождение между *Рыночной стоимостью* для НЭИ и РССИ, этот факт и *Рыночная стоимость* земли для НЭИ должны быть представлены в дополнительном уведомлении, отдельном от расчетной величины АЗЗ. Такая расчетная величина стоимости земли, как правило, основывается на «альтернативных издержках», т.е. издержках, от которых отказываются (или стоимости, которую можно было бы реализовать) при гипотетическом альтернативном использовании земли или при покупке гипотетической замещающей площадки, на которую переместить актив. И к тем и к другим альтернативным издержкам добавляются затраты на приведение земли/замещающей площадки в состояние, при котором она способна обеспечить свое альтернативное использование (исключая затраты на улучшения). При наличии достоверных данных о рыночных продажах или арендной плате такая информация может использоваться как перекрестная проверка расчетов, основанных на альтернативных издержках.

4.4. Процедура АЗЗ — это подход на основе структурного элемента к оценке специализированных улучшений, для которых отсутствуют сопоставимые рыночные свидетельства. АЗЗ отделяет стоимость всех неоперационных активов или излишних активов от основных (core) активов и делает скидки на основе средств, эффективных с точки зрения затрат, для того чтобы исключить все устранимые формы ухудшения физического состояния, устаревания и избыточного дизайна/избыточного конструирования (субадекватности). Методология АЗЗ обеспечивает также расчет штрафа за любое экономическое (внешнее) устаревание, которое всегда считается неустранимым. Настоящая процедура приводит актив в состояние оптимального производственно-сервисный потенциала.

5.0. Дата выпуска

5.1. Настоящий Международный комментарий к оценке был выпущен 1 июля 2001 г.

Дерево решений
Оценка активов государственного сектора для финансовой отчетности

(Старт)	
Является ли актив неоперационным?	Да См. МСО 1 и МПО 1
Нет	
Существуют ли надежные рыночные свидетельства?	Да Адаптировать методологию, которая ведет к расчету Рыночной стоимости
Нет	
Адаптировать методологию А33 (DRC)	Стоимость земельной компоненты по Рыночной стоимости для существующего использования (РССИ); Стоимость улучшений по А33; рассчитать Рыночную стоимость земли по НЭИ, и если две стоимости земли имеют существенное различие, то отразить в отчете эти альтернативные стоимости земли.

Формат Стандартов



Формат Международных руководств (МР)



ССО РОО 3-14-2005. Методическое руководство 14 (МР 14) Массовая оценка для налогообложения имущества

Международное руководство по оценке 13 (МР 13) Массовая оценка для налогообложения имущества

1.0. Введение

- 1.1. Цель этого руководства — представить общую схему выполнения *массовой оценки*, предназначенной для *адвалорного* [*Ad Valorem*]³³ налогообложения имущества повсюду в государствах³⁴, являющихся членами МКСО. Настоящее руководство обеспечивает помощь в понимании признанных методов массовой оценки, в конструировании и внедрении систем налогообложения имущества и во взаимосвязях массовой оценки с Международными стандартами оценки.
- 1.2. Процедура массовой оценки может использоваться в качестве методологии [методики³⁵] для адвалорного налогообложения имущества или для статистических и экономических исследований по государственным административным программам. Конечные результаты такой оценки облегчают сбор государственного дохода, выравнивание доходов и распределение финансовых льгот или субсидий органами государственной власти. В настоящем руководстве ссылка на массовую оценку подразумевает именно массовую оценку в вышеупомянутых целях.
- 1.3. Для того чтобы система налогообложения имущества была эффективной, должны рассматриваться совместно следующие элементы:
- а) юридическая система и юридическая инфраструктура, которые определяют, поддерживают и охраняют имущественные права;
 - б) регистрация и система инвентаризации для всех участков земли, которые представляют собой основу налогообложения;
 - в) достаточные рыночные данные, в зависимости от которых могут быть выведены стоимостные оценки³⁶;
 - г) достаточные ресурсы и обученный персонал, необходимые для внедрения данной системы;
 - д) непрерывное поддержание инвентаризации и баз данных, чтобы гарантировать наиболее чистые данные, наиболее точные стоимостные оценки и наиболее справедливое налогообложение;

³³ *Ad Valorem* (в оригинале дано написание *по-латыни* — во всех англоязычных текстах), что означает «*в соответствии со стоимостью*», при этом подразумевается *рыночная стоимость* или, более широко, *стоимость, связанная с рынком*, что позволяет применять ее также для неторгуемого имущества. В дореволюционной России этот термин также писали по латыни, а в современном профессиональном лексиконе российских налоговиков принят термин «*адвалорное*» в русском написании.

³⁴ «По всему тексту МСО 2005 слово «государство» (state) имеет тот же смысл, как при использовании его в ООН, которая признает и называет своих членов государствами, т.е. политически организованными сообществами, имеющими свой собственный аппарат управления и занимающими суверенную территорию». [См. примечание МКСО во Введении к МСО 2005]

³⁵ Существительное «методика» — в отличие от прилагательного «методический» — применяется *только* в русской терминологии, а в европейских языках такой смысл в основном выражается словом «методология», реже — словом «техника» (в сугубо процедурном смысле). В русскоязычной традиции «методология» имеет смысл научных основ любого знания. Поэтому в переводах приходится выявлять контекстный смысл слова «методология»: идет ли речь о процедурной «методике» или о научных основах, понятиях и принципах.

³⁶ В соответствии с новейшими общепризнанными в мире (в том числе в финансовой отчетности) принципами оценочной деятельности — любая *оцениваемая стоимость* понимается ТОЛЬКО как *суждение* профессионального оценщика, основанное на знании экономической среды (рынка) и на общепринятых методах сбора данных и выполнения расчетов. Недопустимым считается само понятие «*фактическая стоимость*» (в отличие от «*фактических цен*» и «*фактических затрат*» — см. ОППО).. Вместе с тем в профессиональной оценочной деятельности не применяется «теоретическая стоимость», для которой нет эмпирических обоснований и подтверждений.

- е) процесс опробования и проверки разрабатываемых моделей, для того чтобы гарантировать последовательность в методике и в ее практическом применении.
- 1.4. Процесс массовой оценки включает:
- а) идентификацию объектов имущества, которые должны быть оценены;
 - б) определение зон рынка по критерию устойчивого поведения со стороны собственников имущества и добровольных покупателей;
 - в) идентификацию характеристик спроса и предложения, которые влияют на создание стоимости в конкретной зоне рынка;
 - г) разработку такой структуры модели, которая отражает взаимосвязи между характеристиками, влияющими на стоимость в данной зоне рынка;
 - д) калибровку структуры модели, чтобы определить среди прочих признаков вклад индивидуальных характеристик имущества, влияющих на стоимость;
 - е) применение заключений, полученных из модели, к характеристикам оцениваемых объектов имущества;
 - ж) проверка принятого процесса массовой оценки, а именно: модели; измерений или других переменных, включающих показатели результатов деятельности, — на основе текущих значений и/или по дискретным стадиям на всем протяжении этого процесса;
 - з) рассмотрение и согласование результатов массовой оценки.
- 1.5. Базой стоимостной оценки для массовой оценки является *рыночная стоимость*, как это определено в *разделе 3.0 МСО 1*, с учетом модификаций этого понятия, обусловленных соответствующими инструкциями или законодательством. Если эти инструкции или законодательство оговаривают иную базу стоимостной оценки, нежели определение *рыночной стоимости*, приведенное выше³⁷, то оценщики должны применить подходящие методы стоимостной оценки для достижения целей стандартов МКСО в этих обстоятельствах. См. *раздел 5.0 МСО 2*, а также п. 5.5.1(г) — см. ниже в разделе «Раскрытие в отчетах по заданию на массовую оценку».
- 1.6. Массовые оценки могут быть подготовлены с помощью компьютера или без этого. Хотя компьютеризованная методология сделала процесс массовой оценки более эффективным и более широко распространенным, это не изменило саму процедуру оценки. Базы данных и компьютеризованные приложения используются при хранении данных, отображении, анализе данных и при проверке результатов.
- 1.7. Разработка систем массовой оценки для налогообложения имущества должна следовать признанным научным стандартам в статистических прикладных исследованиях.
- 1.8. Хотя страновые [в РФ — федеральные] юридические требования имеют приоритет, тем не менее, на персонал налоговых оценщиков³⁸, который выполняет массовые оценки, возлагается соблюдение *Кодекса поведения МСО*. Понятие *рыночной стоимости* признано в качестве базы налоговой оценки³⁹ в большинстве законодательств. Требования Кодекса поведения МСО⁴⁰ обязательно добавляются к требованиям федерального законодательства. Требования Кодекса поведения относятся:
- а) к процессу массовой оценки непосредственно;
 - б) к использованию оценщиками компьютеров и создаваемых компьютерных моделей в процессе массовой оценки.

³⁷ В английском оригинале текста здесь ошибочно поставлена точка, что искажает смысл фразы.

³⁸ В оригинале — «*assessment personnel*». В несколько забытой традиции русского языка применялось слово «*ассессор*», которое в таком контексте понимается во всем мире как обозначение «*налогового оценщика*».

³⁹ В оригинале — «*assessment basis*», где «база» понимается в смысле, который раскрыт в стандартах МСО 1 «*Рыночная стоимость как база оценки*» и МСО 2 «*Базы оценки, отличные от рыночной стоимости*». В российской налоговой практике «база» («налоговая база») означает измеренную величину, в том числе и в денежном выражении (см. Налоговый кодекс РФ). Необходимо строго различать «*базу налоговой оценки*» и «*налоговую базу*».

⁴⁰ «*Оценка, претендующая на то, чтобы считаться подготовленной по Международным стандартам оценки, обязывает оценщика следовать настоящему Кодексу поведения*» (см. МСО 2005, Кодекс поведения, п. 2.1).

2.0. Сфера применения

2.1. Профессиональная ответственность оценщиков в большинстве случаев является предписанной в законах или инструкциях, затрагивающих задание на массовую оценку. Профессиональный долг оценщика состоит именно в том, чтобы хорошо знать положения законов, касающихся адвалорного налогообложения имущества, и неукоснительно выполнять их положения.

2.2. Различные результаты, получаемые из программ массовых оценок, имеют финансовые последствия в государственном администрировании. Любое отступление от точной базы налоговой оценки, используемой для целей собирания государственных доходов, выравнивания доходов или распределения льгот или субсидий, приводит к несправедливым последствиям. Федеральные законы предписывают ту базу оценки и те определения [дефиниции] стоимостей, которые должны быть установлены (т.е. налоговые оценки или индексы, раскрытые в заданиях на массовую оценку), административные процедуры для сбора и предоставления данных о стоимостных оценках, временные рамки проведения массовых оценок, а также процессов обжалования налоговых оценок или индексов.

2.3. Сфера применения выполненного задания должна быть совместимой:

- а) с ожиданиями участников рынка для тех же самых или подобных услуг по стоимостным оценкам;
- б) с требованиями стандартов МКСО, руководств и применений для того же самого или подобного задания.

3.0. Определения

3.1. *Адвалорное налогообложение имущества.* Процедура сбора государственных доходов, называемая так в соответствии с узакониванием этой процедуры в пределах определенных временных рамок и основанная на *налоговой стоимости имущества*⁴¹, которая связана с масштабом налоговой нагрузки.

3.2. *Калибровка.* Процесс анализа совокупностей объектов имущества и данных рынка для определения конкретных параметров, учитываемых в модели.

3.3. *Массовая оценка.* Практика проведения оценивания [appraising] множества объектов на данную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов.

3.4. *Процесс массовой оценки.* Процедуры, указываемые в заданиях на массовую оценку для получения налоговых оценок и/или индексов. Этот процесс включает восемь шагов, установленных в п. 1.4 — см. выше.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Массовые оценки не регулируются национальными или международными стандартами бухгалтерского учета (финансовой отчетности).

4.2. Оценщики должны знать, что процедуры переоценки стоимости для финансовой отчетности не связаны с процедурами массовой оценки для адвалорного налогообложения имущества.

4.3. Требования законодательства и стандарты⁴² уровня и однородности оценок для адвалорного налогообложения имущества, вероятнее всего, приведут к отличиям этих стоимостей имущества от стоимостей, определяемых для финансовой отчетности.

⁴¹ Термин «*assessed value of property*» — буквально по-русски означает «стоимость, оцененная для налогообложения имущества», но допустимо называть ее — для практических целей — «налоговой стоимостью имущества», понимая под этим устойчивые величины, основанные на рыночной стоимости (в соответствии с п. 1.4, б).

⁴² Здесь речь идет не о самих стандартах оценки, а о «научных стандартах, принятых в статистическом анализе и применяемых в оценке для адвалорного налогообложения имущества» (см. п. 1.7).

5.0. Руководство

5.1. Сбор данных и система регистрации

5.1.1. **Оценщику должна быть доступна надежная система сбора данных. Регистрация данных начиналась с использования ручных методов и прошла путь до создания сложных банков данных, которые облегчают оценку с применением компьютеров, часто включая *географические информационные системы* (ГИС). Данные об имуществе могут быть количественными (например, площадь [земельного] участка, линейные размеры, строительные спецификации), и/или качественными (оценка физических условий, характера или рыночной желательности улучшений с точки зрения рынка).**

5.1.1.1. **Банки данных по оценке создаются вокруг системы регистрации оснований землевладения (например, титульных прав, актов купли-продажи и информации о продажах) в юрисдикциях национального и федерального уровней, уровней штатов [в РФ — субъекта федерации] или местного уровня власти, в которых закрепляются права собственности на имущество или земельные интересы.**

5.1.2. **Характеристики рынка, которые соответствуют цели и предназначению использованию массовой оценки, должны быть зарегистрированы в системе, включая:**

- а) местоположение определенной зоны рынка;
- б) физические, юридические и экономические характеристики объектов имущества;
- в) временные рамки активности рынка;
- г) имущественные интересы, отражаемые рынком.

5.2. Разработка и поддержание налоговых регистров

5.2.1. **Налоговые регистры содержат информацию о собственности на имущество, об определениях [дефинициях] стоимости, деталях выполнения оценки для целей налогообложения, датах проведения такой оценки и датах, с которых эта оценка вступает в силу.**

5.2.2. **В налоговых регистрах должны отражаться периодически вносимые уточнения или изменения, чтобы гарантировать широкую применимость и согласованность налоговых стоимостей.**

5.3. Определения стоимости при массовой оценке

5.3.1. **Когда массовая оценка предпринимается ради *адвалорного налогообложения имущества*, определения [дефиниции] стоимости в общем случае устанавливаются федеральным законодательством. В зависимости от конкретных определений стоимости могут потребоваться особые методологии стоимостной оценки.**

5.4. Стандарты уровня и однородности оцененных величин

5.4.1. **В интересах справедливости проводимой оценки при применении систем массовой оценки должны быть соблюдены — для оцененных величин — стандарты уровня (близость между налоговыми оценками и фактическими ценами) и однородности (статистическая мера согласованности стоимостной оценки).**

5.5. Раскрытие в отчетах по заданию на массовую оценку

5.5.1. **Оценщики, берущиеся за выполнение задания на массовую оценку, должны руководствоваться требованиями МСО 3 «Составление отчета об оценке». Оценщик должен раскрыть следующие данные, необходимые для отчета о массовой оценке:**

- а) заказчик и другие предполагаемые пользователи;
- б) цель и предполагаемое использование массовой оценки;

- в) объем работ, необходимый, чтобы закончить задание, включая любые специальные ограничивающие условия;
- г) любые экстраординарные предположения и гипотетические условия, которые должны быть внесены в утверждаемое задание, если они разумны и представляют результат заслуживающего доверия анализа;
- д) соответствующая база стоимостной оценки, если — в соответствии с разумными способами выражения и с имеющимися условиями — мнение о стоимости, которое будет выработано, является иным, нежели мнение, свидетельствующее о *рыночной стоимости*;
- е) характеристики объектов имущества, которые соответствуют цели и предполагаемому использованию массовой оценки;
- ж) ссылка на каждый индивидуальный объект имущества в налоговом регистре или в ином своде⁴³, где они зафиксированы, с указанием того, где хранится информация об имуществе в системе регистрации сделок;
- з) характеристики рынка, соответствующие цели и предполагаемому использованию массовой оценки (см. п. 5.1.2).

5.6. Отступления

5.6.1. Отступления от указаний этого руководства возможны только на основе установленных законом общих положений, административных инструкций или согласованных/исправленных условий исполнения контрактов на оценку.

5.6.2. Дальнейшее рассмотрение отступлений представлено в п. 6.8 Кодекса поведения МСО и в п. 8.2 МСО 3⁴⁴.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 1 января 2005 г.

⁴³ В качестве таких «сводов» могут выступать ведущиеся в Российской Федерации кадастры различных объектов имущества, в том числе Земельный кадастр и создаваемый Кадастр недвижимого имущества.

⁴⁴ МКСО теперь публикует технические документы по международной оценке, посвященные специальным темам, выходящим за пределы сферы применения Международных стандартов оценки и не составляющие часть этих стандартов. Они основаны на изучении передового опыта и наиболее эффективных методов, касающихся рассматриваемых проблем. Соблюдение процедур, рассмотренных в техническом документе, не считается обязательным. 18 мая 2005 г. впервые был опубликован технический документ (методические рекомендации), посвященный развитию массовой оценки для налогообложения имущества.

ССО РОО 3-15-2005. Методическое руководство 15 (МР 15). Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

Международное руководство по оценке 14⁴⁵ (МР 14) Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

1.0. Введение

- 1.1. Цель настоящего международного руководства (МР) — обеспечить разъяснение и руководство по оценке стоимости активов или имущественных интересов (прав), принадлежащих организациям, связанным с добывающими отраслями. В настоящем МР проводится различие между разнообразными имущественными интересами, которые необходимо признавать [в финансовой отчетности], и рассматриваются понятия, которые должны быть приняты во внимание властями, имеющими дело с финансовой отчетностью, регулирующими органами, судами, финансистами, инвесторами, участниками сделок, касающихся природных [минерально-сырьевых] ресурсов, и другими пользователями услуг по оценке стоимости имущества, связанного с добывающими отраслями.
- 1.2. Надежные оценки стоимости активов в добывающих отраслях, в том числе интересов (прав) [interests (rights)] в объектах имущества, являющихся минерально-сырьевыми ресурсами, играют существенную роль в обеспечении доступности [availability] капитала, необходимого: 1) для поддержания целостности добывающих отраслей, составляющих основу мировой экономики; 2) для содействия производительному использованию минеральных и нефтегазовых природных ресурсов; 3) для сохранения доверия рынков капитала.
- 1.3. К добывающим отраслям относят горнодобывающую и нефтегазовую отрасли, но не включают деятельность, сосредоточенную на извлечении воды из земли.
- 1.4. Горнодобывающая и нефтегазовая отрасли характеризуются извлечением из недр минерально-сырьевых ресурсов, которые затем могут сменить несколько собственников, пройти через стадии переработки и стадии измерения. Для оценщиков и пользователей услуг по стоимостной оценке важно, чтобы проводились различия между недвижимым имуществом, движимым имуществом и интересами бизнеса, связанными с этими стадиями. Финансовая отчетность требует признания разнообразных классификаций активов, под которые могут подпадать эти интересы. Кроме того, ясное и точное понимание таких различий необходимо для стоимостных оценок, которые — вне зависимости от их применения — должны выполняться и использоваться в интересах общества.
- 1.5. Отличительной особенностью оценок стоимости в добывающих отраслях является то, что оценщик вынужден в значительной степени полагаться на информацию, предоставляемую техническим экспертом (техническими экспертами) или иным аккредитованным специалистом (иными аккредитованными специалистами), знающим(и) специфику отрасли.
- 1.6. Типичной характеристикой добывающих отраслей, которая выделяет их из ряда других отраслей и секторов экономики, является исчерпание или истощение природных ресурсов, возвращение которых в свое первоначальное состояние природной деятельностью, следующей за извлечением, возможно только в особых случаях. Особые случаи природного воспроизводства могут происходить для минералов, переносимых во-

⁴⁵ В редактировании МР 14 приняли участие отраслевые эксперты Г.В. Выгон, В.С. Мелехин, С.А. Смоляк.

дой или геотермальной жидкостью. Способом производства является извлечение из земли минерально-сырьевых ресурсов, которые образуют часть недвижимости.

1.6.1. Точное количество и качественные характеристики представляющего экономический интерес полезного ископаемого, которое может быть извлечено из имущества, представляющего собой природный ресурс добывающих отраслей, часто неизвестно на действительную (эффективную) дату оценки.

1.7. Примеры исчерпания или истощения природных ресурсов включают следующие случаи, но не ограничиваются ими:

1.7.1. залежи⁴⁶ металлосодержащих руд, содержащие такие металлы, как медь, алюминий, золото, железо, марганец, никель, кобальт, цинк, свинец, серебро, олово, вольфрам, уран и металлы платиновой группы;

1.7.2. залежи неметаллических минералов, таких как уголь, поташ, фосфаты, сера, магнезит, соль, минеральные пески, алмазы и другие драгоценные камни;

1.7.3. конструкционные материалы, такие как песок, гравий, щебень и штучный камень;

1.7.4. залежи углеводородов, включающие сырую нефть, природный газ, газовый конденсат, другие газы, тяжелую нефть и нефтеносные пески.

1.8. Важно понимать следующие существенные различия между горнодобывающей и нефтегазовой отраслями в секторах добычи и транспортировки, в том числе:

1.8.1. В приведенных выше пп. 1.7.1–1.7.3 перечислены продукты горнодобывающей отрасли, в которой ценные минералы извлекаются обычно посредством открытой разработки на поверхности (разработки разреза или карьера; каменоломня, используемая для добычи строительного материала, также считается карьером) или подземной шахты. В некоторых случаях извлечение осуществляется через буровые скважины, например извлечение серы и подземное выщелачивание различных солей и урановых минералов. В отдельных случаях извлечение выполняется также путем землечерпальных работ на дне водоемов, например добыча гравия, минеральных песков, алмазов и аллювиального золота. Извлечение из воды минеральных продуктов, таких как хлорид натрия и магний, также является частью горнодобывающей отрасли.

1.8.2. Обычно период добычи в горнодобывающей отрасли четко определен, хотя этот период часто расширяется за счет приращения запасов полезных ископаемых. Ко времени, когда извлечение закончено, на этом месте больше не остается ресурса (актива), разработка которого экономически целесообразна.

1.8.3. Сырье, упомянутое в п. 1.7.4, производится нефтегазовой отраслью, в которой ценный продукт извлекается обычно через скважины, пробуренные в земной коре. В некоторых случаях извлечение осуществляется так же, как и в горнодобыче — например, разработки открытым способом нефтеносного песка и нефтеносного сланца. Извлечение твердого ценного ресурса — более трудоемкий процесс, чем извлечение жидкого ценного ресурса. Управлять извлечением нефти и газа с помощью насосов и клапанов может один человек, у которого время от времени может возникать необходимость в привлечении бригад профилактического или иного ремонта скважин.

1.8.4. Добыча сырой нефти в нефтегазовой отрасли, как правило, осуществляется в несколько экономических стадий. По окончании первичной (первоначальной) стадии извлечения в недрах может оставаться значительная часть начальных запасов сырой нефти. Для извлечения большего объема нефти и природного газа применяют методы вторичного и/или повышенного извлечения. Обычно большой процент первоначально имеющейся нефти после завершения производственной деятельности остается в недрах.

⁴⁶ Но это не *месторождения*, не *ресурсы* и не *резервы (запасы)*, так как эти термины в МР имеют иной смысл.

- 1.8.5. Другое существенное различие между горнодобывающей и нефтегазовой отраслями связано с требованиями к отводу земли для установок по переработке и объектов инфраструктуры. Относительно небольшая площадь требуется для эксплуатации нефтяных и газовых скважин. Для добычи твердых полезных ископаемых часто требуется большая земельная площадь для отвалов и удаления пустой породы, а также открытой разработки, если это применимо.
- 1.8.6. Сырая нефть, природный газ и очищенные нефтепродукты чаще всего транспортируются на рынок или в порт отгрузки по трубопроводам. В отличие от этого, продукты горной добычи обычно транспортируются на рынок или в порт по железной дороге или на грузовиках, результатом чего являются различия в начальных затратах и в воздействиях на окружающую среду.
- 1.9. Обе отрасли горнодобывающей и нефтегазовой промышленности являются крупными отраслями во всем мире. Их продукция играет существенную роль для современной экономики благодаря тому, что она обеспечивает сырьем и очищенными материалами другие отрасли, такие как производство энергии, строительство, обрабатывающую промышленность, транспорт и связь.
- 1.10. Деятельность по разведке месторождений полезных ископаемых, в том числе нефти/газа, сопряжена с высоким риском. Для определения технических возможностей и экономической целесообразности добычи должен быть проведен значительный объем работы и исследований. Большинство перспективных месторождений полезных ископаемых и нефти/газа так никогда и не вовлекаются в добычу.
- 1.11. Главным источником стоимости месторождений минерально-сырьевых ресурсов в добывающей отрасли являются проектируемые или потенциально ожидаемые чистые денежные поступления от них. Чистые денежные поступления могут изменяться от года к году, в зависимости от типа товара на основе минерально-сырьевого ресурса, циклического характера товарных рынков и цен, а также изменений в уровне производительности и затрат.
- 1.12. Оценка стоимости нефтегазовых и минеральных [твердых полезных ископаемых] месторождений базируется на объеме запасов полезных ископаемых или нефти/газа и на ресурсах полезных ископаемых или нефти/газа, или на потенциале обнаружения ресурсов. Количество и качество таких запасов/ресурсов может меняться со временем в силу изменения экономической конъюнктуры, технологий, а также в зависимости от успешности разведки. Тем не менее, они все-таки являются конечными и со временем будут истощаться.
- 1.13. Внеоборотные активы [включающие основные средства] и специализированные установки, машины и оборудование, используемые при извлечении и переработке сырых продуктов в добывающих отраслях, могут сохранять сравнительно небольшую стоимость или не иметь никакой стоимости при их отделении от места, где осуществляется производство.
- 1.14. Разведываемые месторождения имеют стоимость актива, определяемую по их потенциалу в отношении существования и обнаружения экономически жизнеспособных запасов, содержащихся в них. Имущественные интересы в месторождениях покупаются и продаются на рынке. Многие из этих сделок (транзакций) связаны с соглашениями о частичном интересе, такими как соглашение о сдаче участка в аренду, об опционе либо соглашение о совместном предприятии.
- 1.14.1. Стоимость разведываемого месторождения в значительной мере зависит от геологической и связанной с ней информации о поверхности земли и недрах и от ее интерпретации. Может быть весьма мало известно о характеристиках залежи, которая может находиться в пределах месторождения, до тех пор, пока залежь не будет открыта и разведана.

- 1.14.2. Месторождения добывающих отраслей часто находятся в отдаленных районах и обычно в существенной своей части скрываются ниже поверхности земли, а иногда ниже уровня дна водоемов или под морем.
- 1.15. Остаточная стоимость интереса в недвижимости, установках и оборудовании, так же как требования относительно восстановления окружающей среды (как в виде обязательств, так и в виде имущественных улучшений), являются факторами, имеющими отношение к процессу оценки стоимости имущества в добывающих отраслях.

2.0. Область применения

- 2.1. Настоящее МР обеспечивает особое руководство для оценки стоимости активов и интересов в добывающих отраслях. Оно обеспечивает дополнительное руководство для применения международных стандартов оценки (МСО 1, 2, 3), Международных применений оценки (МПО 1 и 2) и международных руководств (МР). В этом качестве оно дополняет другие МР отраслевыми особенностями — при их применении в добывающих отраслях:
- МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
 - МР 2 «Оценка стоимости интересов [прав] аренды»;
 - МР 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;
 - МР 4 «Оценка стоимости неосязаемых [нематериальных] активов»;
 - МР 6 «Оценка стоимости бизнеса»;
 - МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)»;
 - МР 9 «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для стоимостных оценок на рыночной и нерыночной базах».
- 2.2. Важной частью оценки стоимости объектов имущества в добывающих отраслях может являться собственность или права на промышленное водоснабжение и систему водных запасов. Право на пользование водой может быть прикреплено к земельному участку или получено в другом месте. Для надежного водоснабжения могут потребоваться надлежащие права и средства транспортировки, а также объекты для хранения воды, получаемой со стороны. Оценка стоимости вклада таких прав ставит особые проблемы, которыми оценщик должен заниматься. Однако настоящее МР не предлагает особого руководства для оценки стоимости «связанных с водой» собственности, прав, транспортировки и хранения.
- 2.3. Там, где применяются или предполагаются процедуры финансовой отчетности по текущим ценам, оценщики наряду с настоящим МР должны соблюдать положения МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности». В некоторых государствах биржи ценных бумаг и власти могут предъявлять особые требования в отношении финансовой отчетности для горнодобывающей и нефтегазовой отрасли, которые имеют приоритет по отношению к положениям МСО.
- 2.4. Хотя настоящее МР обеспечивает дополнительное руководство для проведения стоимостных оценок и составления отчетов о них — в отношении имущества и интересов в добывающих отраслях в соответствии с п. 2.1 — положения настоящего МР не заменяют положений, содержащихся в других документах текущего издания Международных стандартов оценки.

3.0. Определения

- 3.1. Добывающие отрасли [*Extractive Industries*]. Эти отрасли связаны с обнаружением, извлечением и сопутствующей переработкой природных ресурсов, находящихся на земной коре, в ней или вблизи ее. Они состоят из горнодобывающей и нефтегазовой отрасли. В них не включают тот сектор отрасли, который сосредоточен на извлечении воды из земли, но включают извлечение геотермальной жидкости для энергетических нужд.

- 3.2. *Разведываемое месторождение или район (который может покрывать несколько участков)* [Exploration Property or Area]. Интерес в минеральных или нефтегазовых объектах недвижимого имущества, которые активно разведываются на предмет обнаружения месторождений минерального сырья или залежей нефти/газа, но для которых не продемонстрирована экономическая пригодность [жизнеспособность].
- 3.3. *Технико-экономическое обоснование (ТЭО) в добывающих отраслях* [Feasibility Study in the Extractive Industries]. Документ о всестороннем изучении месторождения минерального сырья или залежей нефти/газа, в котором достаточно подробно рассматриваются все геологические, инженерные, эксплуатационные, экономические, маркетинговые, регулирующие факторы, факторы, связанные с воздействиями на окружающую среду, и прочие относящиеся к этому факторы. ТЭО может служить — в обоснованной степени — в качестве базы для принятия окончательного решения лицом, вносящим предложение, или финансовым институтом о подаче заявки или о финансировании разработки предполагаемого месторождения для добычи минерального сырья или нефти/газа. См. также *предпроектное исследование осуществимости* [Prefeasibility Study].
- 3.4. *Минерал (полезное ископаемое)* [Mineral]. Любой материал природного происхождения, полезный для человечества или обладающий ценностью, придаваемой ему человечеством, который можно найти на земной коре или в земной коре. Для целей настоящего МР минералы разделяются на металлические минералы, промышленные минералы, агрегаты, драгоценные камни и топливные минералы. Однако к минералам не относится нефть [и природный газ], которая [ые] определяется [ются] отдельно.
- 3.5. *Запас полезного ископаемого* [Mineral Reserve]. Согласно определению Комитета по международным стандартам отчетности для комбинированных (минеральных) запасов (CRIRSCO)⁴⁷, «экономически эффективно извлекаемая часть измеренного и/или номинального минерального ресурса, — она включает разбавляющие материалы и поправки с учетом потерь, которые могут возникать при добыче ископаемого. [В отношении запасов] предварительно должны быть проведены надлежащие оценки, которые могут включать технико-экономические обоснования. Они могут включать рассмотрение (или пересмотр с учетом реалистичных допущений о добыче) металлургических, экономических, маркетинговых и правовых факторов, а также факторов, связанных с воздействием на окружающую среду, социальных и государственных факторов. Эти оценки во время их представления должны указывать на то, что добыча будет оправданной. По степени уверенности запасы полезного ископаемого подразделяются [в порядке возрастания уверенности] на вероятные запасы полезного ископаемого и доказанные запасы полезного ископаемого». Аналогичное определение запаса полезного ископаемого и его категорий дает рамочная классификация ООН (UNFC)⁴⁸, применяя систему кодирования UNFC. Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения запаса полезного ископаемого для целей государственной финансовой отчетности или обязательной отчетности в соответствии с действующим законодательством, должны для целей оценки согласовать запасы полезных ископаемых с категориями CRIRSCO — для доказанных запасов и вероятных запасов полезных ископаемых.
- 3.6. *Минеральный ресурс* [Mineral Resource]. Согласно определению CRIRSCO: «Наличие или концентрация в земной коре или на земной коре материала (залежи), в отношении которого имеется существенный экономический интерес, — в такой форме и в таком количестве, что, в конечном счете, имеются обоснованные перспективы для хозяйственной добычи. Местоположение, количество, градация [например, плотностей нефти], геологические характеристики и достаточность минерального ресурса должны быть известны или рассчитываться и выводиться исходя из специфических геологиче-

⁴⁷ Combined [Mineral] Reserves International Reporting Standard Committee.

⁴⁸ United Nation Framework Classification.

ских свидетельств и знаний. С точки зрения уверенности в их геологическом существовании [geological confidence] минеральные ресурсы подразделяются [в порядке возрастания степени уверенности] на категории: подразумеваемые [Inferred], номинальные [Indicated] и измеренные [Measured]. Части месторождения [залежи], которые не имеют обоснованных перспектив для конечной хозяйственной добычи, не должны включаться в минеральный ресурс».

Рамочная классификация ООН (UNFC) дает аналогичное определение минерального ресурса и его подразделений, применяя систему кодирования UNFC. Для целей настоящего МР минерализация, относимая к категории G4 UNFC («Рекогносцировочная съемка»), исключается из минерального ресурса. Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения минеральных ресурсов для целей государственной финансовой отчетности или обязательной отчетности в соответствии с действующим законодательством, должны для целей оценки согласовать минеральные ресурсы с категориями CRIRSCO подразумеваемых, номинальных и измеренных минеральных ресурсов.

- 3.7. *Горнодобывающая отрасль [Minerals Industry]*. Организации, занятые разведкой, добычей, переработкой и обогащением полезных ископаемых. Настоящее МР не охватывает оценку активов для последующих стадий переработки после металлургических предприятий или предприятий по переработке полезных ископаемых, таких как активы для транспортировки выплавленных металлов на металлообрабатывающие предприятия или минеральных продуктов на предприятия розничной торговли или на конечный рынок.
- 3.8. *Нефть/газ [Petroleum]*. Любой природный углеводород, будь он в газообразном, жидком или твердом состоянии. Продукты сырой нефти/газа — это в основном сырая нефть и природный газ.
- 3.9. *Нефтегазовая отрасль [Petroleum Industry]*. Организации, занимающиеся разведкой нефти/газа, а также добычей, переработкой, очисткой и сбытом сырой нефти и попутных газов. Настоящее МР не распространяется на активы последующих стадий переработки после нефтегазоперерабатывающих предприятий, таких как активы для транспортировки продуктов нефтегазопереработки на предприятия розничной торговли.
- 3.10. *Запасы нефти/газа [Petroleum reserves]*⁴⁹. В соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE)⁵⁰ и Всемирным нефтяным конгрессом (WPC)⁵¹, «те количества нефти, которые, как предполагается, будут разрабатываться в будущем на коммерческой основе из известных залежей. Все расчеты запасов (нефти) связаны с некоторой степенью неопределенности. Неопределенность зависит главным образом от количества надежных геологических и инженерных данных, имеющихся в наличии во время проведения расчета и интерпретации этих данных. Относительная степень неопределенности может передаваться за счет отнесения запасов к одной из двух основных категорий — либо доказанных, либо недоказанных. Недоказанные запасы извлекаются с меньшей степенью определенности, чем доказанные запасы, и далее — по степени возрастания неопределенности в отношении их извлечения — могут подразделяться на вероятные и возможные запасы». Доказанные запасы могут быть отнесены к категориям разрабатываемых или неразрабатываемых. Рамочная классификация ООН (UNFC) аналогичным образом определяет запасы нефти/газа и их категории, применяя систему кодирования UNFC.
- 3.11. *Ресурсы нефти/газа [Petroleum Resources]*. Для цели настоящего МР в ресурсы нефти/газа входят только запасы нефти/газа и предполагаемые ресурсы [Contingent resources]. Предполагаемые ресурсы в соответствии с определением, данным Общест-

⁴⁹ В пп. 3.10 и 3.11 определения запасов и резервов, приведенные в исходном английском тексте, далеко не полные. Специалисту следует знать все категории запасов в соответствии с классификацией SPE и WPC.

⁵⁰ Society of Petroleum Engineers.

⁵¹ World Petroleum Congress.

вом инженеров-нефтяников (SPE) / Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), вместе с Американской ассоциацией геологов-нефтяников (AAPG)⁵², — это «те количества нефти/газа, которые, по расчетам на установленную дату потенциально разрабатываемы из известных залежей, но в настоящий момент их разработка не признается коммерчески осуществимой».

Рамочная классификация ООН (UNFC) дает аналогичное определение ресурсов нефти/газа, применяя систему кодирования UNFC. Для цели настоящего МР залежи нефти/газа, относящиеся к категории UNFC G4 («Потенциальные геологические условия»), исключаются из нефтегазовых ресурсов.

- 3.12. *Предпроектное исследование осуществимости [Prefeasibility Study] в добывающих отраслях.* Исследование минеральных месторождений или месторождений нефти и газа с достаточно подробным рассмотрением всех геологических, инженерных, эксплуатационных, экономических факторов, факторов, связанных с окружающей средой, и прочих относящихся к этому факторов, — как обоснованная база для принятия решения о переходе к составлению технико-экономического обоснования.
- 3.13. *Роялти или «интерес роялти» в добывающих отраслях [Royalty or Royalty Interest in the Extractive Industries].* Доля продукции собственника земли или арендодателя — в деньгах или в натуральных показателях — без обязательств по дальнейшей оплате производственных расходов. «Доминирующее роялти» — это доля добытых полезных ископаемых или нефти/газа (без оплаты производственных расходов), выплачиваемая некоему лицу, не являющемуся арендодателем, сверх роялти арендодателя.
- 3.14. *Технический эксперт в добывающих отраслях [Technical Expert in the Extractive Industries]* (называемый в других местах настоящего МР просто *техническим экспертом*). Лицо, которое отвечает за всю или за часть *технической оценки*⁵³, которая подкрепляет оценку стоимости имущества в добывающих отраслях. Технический эксперт должен обладать надлежащим опытом, соответствующим предмету оценки, а в тех государствах, где это требуется законом или правилом, также должен быть членом или держателем лицензии профессиональной организации с хорошей репутацией, которая имеет полномочия санкционировать членов или лицензиатов. Аккредитованный специалист может не принимать на себя ответственность за всю или за часть *технической оценки*, если он не является также и техническим экспертом.
- 3.15. *Техническая оценка в добывающих отраслях. [Technical Assessment in the Extractive Industries]* Технический документ, подготовленный техническим экспертом (техническими экспертами), который подкрепляет оценку стоимости имущества в добывающих отраслях и прилагается к отчету об оценке или является его частью.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Среди национальных общепринятых стандартов финансовой отчетности [GAAPs] в настоящее время имеется несколько подходов к измерению [т.е. к «бухгалтерской оценке» — measurement] деятельности геологоразведочного [upstream] сектора, который включают разведку, открытие и приобретение или разработку минеральных ресурсов или ресурсов нефти/газа, вплоть до момента, когда запасы можно будет впервые продать или использовать. Элемент крайне высокого риска в затратах на эти виды деятельности привел к двум основным подходам к учету «исторических затрат» для добывающих отраслей, которые состоят в том, что:

- а) все «затраты на разведку или на (ориентировочное) оценивание» [evaluation] списываются [на расходы], если не предполагается, что такие затраты будут возмещены, или же эти виды деятельности еще не доказали, являются ли затраты экономически возмещаемыми (т.е. это адаптация подхода на основе «успешных

⁵² American Association of Professional Geologists.

⁵³ *Technical Assessment* — не стоимостная, а «натурально-техническая» оценка, которая делает возможной оценку стоимости имущества, но не может ее подменять.

усилий»). В применениях этого подхода существуют варианты в зависимости от того, какие типы затрат разрешается капитализировать и каков учет затрат, осуществляемых до установления факта успеха (или неуспеха) деятельности по разведке или [ориентировочному] оцениванию;

б) все затраты, понесенные при отыскании и подготовке запасов полезных ископаемых и запасов нефти/газа, должны быть капитализированы и рассматриваться как часть затрат на в конечном счете обнаруженные запасы (т.е. это подход на основе «полных затрат»).

4.2. В декабре 2004 г. Совет по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) выпустил МСФО 6 *Разведка и оценивание минеральных ресурсов*. В соответствии с положениями этого стандарта, организациям разрешается признавать свои затраты на разведку и оценивание как «активы разведки и оценивания». Стандарт требует, чтобы такие активы были бы измерены по затратам при их первоначальном признании. После первоначального признания организация может решить, применять ли «модель затрат» или же «модель переоценки стоимости» (как в общих чертах представлено в МСФО 16 *Основные средства* либо в МСФО 38 *Неосязаемые активы*) для измерения своих активов разведки и оценивания.

4.2.1. Понятие активов разведки и оценивания и затраты, которые образуют эти активы, применяются в равной мере к моделям затрат и переоценки стоимости, описанным выше.

4.3. П. 9 МСФО 6 гласит: «Организация должна устанавливать политику, в соответствии с которой затраты признаются как *активы разведки и оценивания*, и последовательно применять эту политику. При принятии этого установления организация рассматривает степень, в которой затраты можно связывать с финансированием конкретных минеральных ресурсов. Ниже приводятся примеры расходов, которые можно включить в *активы разведки и оценивания* при их первоначальном измерении (этот список нельзя считать исчерпывающим):

- приобретение прав на разведку;
- топографические, геологические, геохимические и геофизические исследования;
- разведочное бурение;
- разведка канавами;
- взятие проб;
- деятельность в связи с оценкой технической осуществимости и коммерческой жизнеспособности добычи минерального ресурса».

4.3.1. Пункт 5(а) МСФО 6 исключает из сферы применения стандарта «деятельность, которая предшествует разведке и оцениванию минеральных ресурсов».

4.3.2. Сверх того, п. 10 МСФО гласит: «Стоит только показать очевидность технической осуществимости и коммерческой жизнеспособности добычи минерального ресурса, так затраты, связанные с разработкой минерального ресурса, не должны признаваться в качестве *активов разведки и оценивания*. Принципы МСФО и стандарт МСФО 38 *Неосязаемые (нематериальные) активы* дают руководство относительно признания активов, возникших из разработки (или из фазы разработки внутреннего проекта)».

4.3.3. Когда факты и обстоятельства, содержащиеся в п. 20 стандарта, указывают на то, что учетная сумма активов разведки и оценивания может превосходить их возмещаемую сумму⁵⁴, от организаций требуют измерения и раскрытия любых потерь, возникающих в результате ослабления⁵⁵ активов. Уровень, на котором

⁵⁴ «Учетная сумма» (carrying amount) и «возмещаемая сумма» (recoverable amount) — понятия, введенные в новых МСФО. Причем «учетная сумма» — в основных принципах и в текстах МСФО и МСО полностью вытеснило традиционную «бухгалтерскую (балансовую) стоимость» («book value»); а при рыночном подходе к экономическим измерениям это означает, что последняя не выражает «стоимость».

⁵⁵ В русском переводе МСФО «impairment» — это «обесценение» (см. ОППО, п. 3.7).

такие активы оцениваются на предмет ослабления, может охватывать одно или большее число подразделений, генерирующих денежные средства, что является более высоким уровнем укрупнения, чем тот, который допускается в других случаях по МСФО 36.

4.3.4. В рамках МСФО 6 ресурс минералов включает ресурсы минералов, нефти, природного газа и аналогичные невозпроизводимые ресурсы (см. термины, определенные в приложении к МСФО 6), а также в пп. 3.6 и 3.11 выше.

4.4. Стандарты МСФО, которые требуют, чтобы были представлены величины стоимости, установленные в соответствии с положениями настоящего МР, включают:

- МСФО 36 *Ослабление активов* — для установления возмещаемой суммы актива (в том числе активов, которые включают запасы и ресурсы), для того чтобы удостовериться, является ли актив ослабленным. Этот процесс требует установления величины «справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже» и/или «стоимости в использовании», определяемой в указанном стандарте.
- МСФО 3 *Объединения бизнеса* — для установления учетной суммы активов, которые приобретены в ходе приобретения бизнеса (в том числе активов, которые включают запасы и ресурсы);
- МСФО 16 *Основные средства* — для переоценки (если принято решение о ее проведении) основных средств, которые связаны с деятельностью по добыче.

4.5. Настоящее Международное руководство признает, что исторические затраты [Historical cost]⁵⁶, связанные с отысканием и разработкой запасов полезных ископаемых и нефти/газа, обычно не являются показателями реализуемой стоимости таких запасов после того, как они были установлены.

5.0. Руководство

5.1. Понятия стоимостной оценки

5.1.1. Положения настоящего МР призваны обеспечить применение **Общепринятых принципов оценки (ОПО)** к добывающим отраслям в соответствии с основными принципами, выраженными в МСО *Общие понятия и принципы оценки*.

5.1.2. Стандартом стоимости является рыночная стоимость, определенная в МСО 1 *Рыночная стоимость как база оценки*. Если, в соответствии с МСО 2 *Базы оценки, отличные от рыночной стоимости*, должен определяться другой тип стоимости, то оценщик должен дать определение этой стоимости и ясно указать ее в отчете об оценке, как это предписано в МСО 3, представив четкое и понятное объяснение.

5.1.3. Типы имущества, с которыми связана оценка имущества в горнодобывающей и нефтегазовой отраслях, должны быть определены корректно с тем, чтобы обеспечить корректный выбор стандартов и руководств МСО. Существующие в природном виде полезные ископаемые и нефть/газ *in situ* [на месте заложения] являются частью физической земли и недвижимости. Собственность на такие полезные ископаемые и нефть/газ *in situ*, интерес в таких природных ресурсах и право на разведку и добычу таких природных ресурсов являются недвижимым имуществом за исключением тех случаев, когда законом определено иное. Полезные ископаемые и нефть/газ при транспортировке и переработке являются движимым имуществом. Эксплуатация шахты, карьера или нефтяной скважины являются деятельностью бизнеса, как и транспортировка, и переработка полезных ископаемых и нефти/газа. Подобную деятельность обычно ведет такое предприятие добывающей отрасли, которое имеет в собственности активы в форме не-

⁵⁶ В новых МСФО и МСО это понятие отсутствует, а **рыночное понятие** «затраты замещения» (replacement cost), введенное во все стандарты, имеет иной смысл.

движимого и недвижимого имущества, а также деятельность которого вносит вклад в стоимость предприятия как «постоянно действующего».

- 5.1.4. Ключевым аспектом оценки имущества в добывающей отрасли в форме минерально-сырьевых ресурсов является то, что необходимо правильно установить оцениваемые имущественные интересы и смежные права.
- 5.1.5. Рыночная оценка имущества в добывающей отрасли как недвижимого имущества должна основываться на наиболее эффективном использовании (НЭИ) имущества. Это требует рассмотрения использования имущества для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых или нефти/газа, если такое использование возможно. Следует также рассмотреть изменение стратегии разведки, разработки или эксплуатации или потенциал для сдачи имущества в аренду с целью максимизации его экономической выгоды.
- 5.1.6. При установлении НЭИ оценщик должен определить наиболее вероятное использование, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения и результатом которого является наивысшая стоимость оцениваемого имущества⁵⁷.
- 5.1.7. При проведении рыночной оценки для рассмотрения обычно доступны три подхода к оценке:
- (а) подход на основе сравнения продаж (называемый рыночным подходом для оценок стоимости бизнеса) — обычно косвенными средствами (см. п. 5.3.1 ниже);
 - (б) подход на основе (капитализации) дохода, включая дисконтированный (на основе рынка) денежный поток;
 - (в) затратный подход (называемый подходом на основе активов при оценке бизнеса), включающий анализ амортизированных затрат замещения (АЗЗ) и затрат на обеспечение эквивалентной полезности.
- 5.1.8. Там, где один или более описанных выше подходов к оценке применяется в предпочтении перед другими, следует указать причину.
- 5.1.9. Применительно к имущественным интересам в отношении природных ресурсов полезных ископаемых и нефти/газа используемые соответствующие методы оценки зависят от стадии разведки или разработки месторождения. Для удобства такие месторождения полезных ископаемых и нефти/газа могут быть разбиты на категории четырех основных типов⁵⁸, хотя это разбиение иногда выражает субъективное мнение оценщика или технического эксперта:
- разведываемые месторождения [Exploration properties];
 - ресурсные месторождения [Resource properties];
 - разрабатываемые месторождения [Development properties];
 - производственные месторождения [Production properties].
- 5.1.10. Разведываемые месторождения определяются в п. 3.2.
- 5.1.11. Ресурсные месторождения содержат минеральный ресурс или нефтегазовый ресурс, но ни предварительное исследование технической осуществимости проекта, ни технико-экономическое обоснование не продемонстрировали экономическую пригодность [жизнеспособность] этих месторождений.
- 5.1.12. Разрабатываемые месторождения — в большинстве случаев, это месторождения, в отношении которых технико-экономическое обоснование продемонстрировало их экономическую пригодность, но добыча еще не ведется.

⁵⁷ Это должно относиться также и к выбору технологии разработки месторождения, и к срокам разработки.

⁵⁸ Данная классификация, представленная разработчиками документа в исходном (англоязычном) тексте, не соответствует в точности классификации запасов SPE/WPC (см. п. 3.10), но может быть с ней согласована.

5.1.13. Производственные месторождения — во время оценки на них фактически осуществляется добыча полезного ископаемого или нефти/газа.

5.1.14. Указанные выше разные стадии разведки и разработки несут разные уровни риска. Риск касается вероятности конечной или непрерывной добычи полезных ископаемых или нефти/газа. По мере того как разведываемое месторождение переходит в ресурсное месторождение, а затем в разрабатываемое и в производственное месторождение, собирается больше технической информации, что делает возможным технический анализ, включающий предпроектное исследование технической осуществимости и проводимые технико-экономические обоснования, тем самым сокращают фактор риска, хотя объем подверженных риску капитальных инвестиций быстро возрастает.

5.1.15. Результаты примененных подходов к оценке и методов оценки должны быть взвешены и согласованы для вывода заключения о стоимости. Причины придания более высокого веса одному подходу или методу в сравнении с другим должны быть указаны.

5.2. Компетенция и беспристрастность

5.2.1. Оценки, подготовленные в соответствии с настоящим международным руководством, должны отвечать всем положениям Кодекса поведения.

5.2.2. Для того чтобы провести оценку актива или интереса в добывающей отрасли, оценщик должен обладать компетенцией, соответствующей рассматриваемому активу или интересу, либо воспользоваться услугами технического эксперта (технических экспертов), обладающего (обладающих) надлежащей квалификацией.

5.2.3. Представление надежной и точной оценки, как правило, требует, чтобы оценщик обладал специализированной подготовкой или получал помощь от технического эксперта (экспертов) или другого аккредитованного специалиста (специалистов) в геологии, расчетах ресурсов и запасов, инженерном деле и экономике, а также в связанных с окружающей средой аспектах, относящихся к рассматриваемому типу минерального ресурса и географических условий. Термин «технический эксперт» по сути охватывает понятия «компетентное лицо», «независимый оценщик» и аналогичные требования, которые могут применяться в некоторых государствах, если предполагаемое использование отчета об оценке связано с государственной финансовой отчетностью или иной установленной законом целью.

5.2.4. Оценщик несет ответственность за принятое им решение полагаться на техническую оценку, на данные или на мнение, представленное другими экспертами или специалистами. Сюда входит ответственность за проведение обоснованной проверки того, что эти лица обладают надлежащими данными и компетентны и что их работа заслуживает доверия.

5.3. Особые соображения относительно оценок стоимости в добывающей отрасли:

5.3.1. Каждое месторождение полезных ископаемых, залежь нефти/газа, разведываемое месторождение является уникальным. Поэтому прямое сопоставление транзакций с месторождениями природных ресурсов минералов и нефти/газа часто затруднительно или неуместно. Тем не менее анализ продаж является важным инструментом оценки. Для целей косвенного сопоставления продаж часто могут применяться корректировка объема продаж или анализ коэффициентов. Анализ продаж и другой анализ рынка нередко могут способствовать установлению таких рыночных факторов, как рыночная ставка дисконтирования, фактор риска или фактор неопределенности, который можно использовать в доходном подходе.

5.3.2. Для того чтобы отчет об оценке обеспечивал получение расчетной величины рыночной стоимости, анализ стоимостной оценки должен основываться на рыночных фактах и текущих ожиданиях и ощущениях участников рынка относи-

тельно оцениваемого имущества, а такие рыночные свидетельства должны последовательно применяться в анализе оценщика.

- 5.3.3. Наиболее распространенным методом, используемым бизнесом для принятия инвестиционных решений в добывающих отраслях, является анализ чистой приведенной стоимости или анализ дисконтированного денежного потока (анализ ЧПС / анализ ДДП). Следует предупредить оценщика, что этот и другие методы, например, те, которые основываются на теории опционов, будут давать расчетные нерыночные величины, характерные для инвестиционной стоимости или для стоимости в использовании, если тщательно не позаботиться о том, чтобы гарантировать получение расчетной величины рыночной стоимости. Для того чтобы оценщик представил в отчете расчетную величину рыночной стоимости, полученную в результате такого анализа, все входные данные и допущения должны отражать имеющиеся в наличии свидетельства, основанные на рыночных данных, и текущие ожидания и восприятие участников рынка в соответствии с МР 9. Любое отклонение от этих требований и от предписанного в МР 9 порядка должно быть указано в отчете.
- 5.3.4. Рыночная стоимость месторождений минерально-сырьевых ресурсов и бизнеса в добывающих отраслях обычно является большей или меньшей, чем величина суммы стоимостей их частей или компонент. Например, рыночная стоимость полосы объектов недвижимости [real estate tract], находящейся в безусловном праве собственности, которая содержит месторождение минерального сырья, редко является суммой независимых стоимостей полезных ископаемых, поверхности земли и зданий, сооружений и оборудования. Аналогичные ситуации могут часто возникать в нефтегазовой отрасли.
- 5.3.5. Для эксплуатируемого месторождения минерально-сырьевых ресурсов в горнодобывающей и нефтегазовой отраслях возможно существование прав собственности, разделенных на составные части, используемые предприятием, такие как запасы, роялти, установки, машины и оборудование. Для оценщика предприятия важно правильно осознать эти особенности. Также возможно и требование о предоставлении оценок отдельных интересов в собственности.
- 5.3.6. **Существенные данные, на которые опираются при установлении расчетной величины стоимости, следует проверять на точность всякий раз, когда это представляется разумным. Такая проверка может включать выборочный анализ информации о буровых скважинах и образцов и смежных аналитических данных для рассматриваемого месторождения природных ресурсов, а также подтверждения публикуемой информации, касающейся транзакций, связанных с аналогичными месторождениями.**
- 5.3.7. **Если имеется несколько расчетных величин количества и качества ресурсов и запасов для рассматриваемого месторождения минерально-сырьевых ресурсов, то оценщик должен определить, какие расчетные величины целесообразно раскрыть и обсудить, а какие — использовать в качестве базы в процессе оценки, и ему следует указать причины. Критические замечания по поводу альтернативных величин можно представить вместе с отчетом об оценке.**
- 5.3.8. Оценщик должен рассмотреть и дать ссылки на другие факторы, которые оказывают существенное воздействие на оценку. В зависимости от типа месторождения и оцениваемых прав в их число могут входить:
- статус землевладения, прав и интересов;
 - все залежи полезных ископаемых и нефти/газа в границах землевладения или прав;
 - доступ на рынки, качество и количество продукта, который может продаваться;

- услуги и инфраструктура, любые соглашения об оплате, вознаграждениях или сопутствующих обязательствах;
- оценки воздействия на окружающую среду и обязательства по ее восстановлению;
- любые аспекты местного правового титула;
- капитальные и эксплуатационные затраты;
- определение времени и завершение программ капитальных инвестиций;
- расчетные остаточные стоимости⁵⁹;
- существенные соглашения и требования законов;
- налогообложение и роялти;
- обязательства и финансовые риски;
- затраты на восстановление, рекультивацию и закрытие объекта;
- любой другой аспект, который оказывает существенное воздействие на оценку.

5.4. Раскрытие в отчетах об оценке в добывающих отраслях

5.4.1. В отчете об оценке должны быть надлежащим образом установлены оцениваемые тип(ы) имущества, конкретный имущественный интерес (интересы) и смежные права в соответствии со спецификацией в МСО 3.

5.4.2. В отчете об оценке должны быть раскрыты имя, профессиональная квалификация и опыт оценщика в соответствующей отрасли и другого технического эксперта (других технических экспертов), чья техническая оценка была использована в качестве обоснования для оценки.

5.4.3. Отчет об оценке должен подкрепляться раскрытием соответствующих кодексов добывающих отраслей, стандартов или процедурных правил, применимых к оценке и поддерживающих техническую оценку. Все расчетные величины ресурсов и запасов полезных ископаемых и нефти/газа, раскрываемые в отчете об оценке или в поддерживающей его технической оценке, должны отвечать определениям, представленным выше в разделе 3.0, и системам классификации, на которые приведены ссылки в этих определениях, или же должна быть раскрыта причина отступлений от этого, связанная с особенностями законодательства или с иным разумным обоснованием.

5.4.4. Если это уместно и возможно, то для облегчения изложения в отчет об оценке должны быть включены карты, геологические разрезы, диаграммы и фотографии. Подкрепляющая оценку соответствующая техническая информация о рассматриваемом(ых) месторождении(ях) природных ресурсов, в том числе расчетные величины оцениваемых ресурсов и запасов, должна быть раскрыта и рассмотрена в технической оценке.

5.4.5. В отчете об оценке следует раскрыть, что организация, обратившаяся к оценщику (или нанявшая его), или же собственник рассматриваемого актива или его текущий менеджмент снабдили оценщика заявлением, что все доступные данные и информация, запрошенная оценщиком или иным образом имеющая отношение к оценке, была передана оценщику.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 1 января 2005 г.

⁵⁹ Residual value estimation — «**расчетная остаточная стоимость**», которая в оценочно-стоимостном понимании **не совпадает с пониманием «остаточной стоимости» в российском бухгалтерском учете.** В русском переводе МСФО дан неверный перевод residual value как «ликвидационной стоимости» (liquidation value), что искажает рыночный смысл residual value и сводит ее к тождеству с «затратами на восстановление, рекультивацию и закрытие объекта» (см. ниже в этом же пункте).

ССО РОО 3-16-2005. Методическое руководство 16 (МР 16). Оценка стоимости специализированного торгового имущества

Международное руководство по оценке 12 (МР 12) Оценка стоимости специализированного торгового имущества

1.0. Введение

- 1.1. Специализированное торговое имущество (СТИ) представляет собой обособленное имущество, такое как гостиницы, автозаправочные станции и рестораны, которое обычно переходит на рынке от одного владельца к другому без приостановки своей деятельности. Такие активы обычно содержат не только землю и строения, но также принадлежности и оборудование (мебель, элементы интерьера, оборудование) и некоторые компоненты бизнеса, состоящие из неосязаемых активов, в том числе передаваемый гудвилл.
- 1.2. Настоящее руководство содержит указания по оценке объектов СТИ как функционирующих активов, а также указания по распределению стоимости объектов СТИ между их основными компонентами. Определение стоимости составляющих компонентов СТИ обычно необходимо для целей начисления амортизации и целей налогообложения. Настоящее руководство должно изучаться в совокупности с теми руководствами, которые перечисляются в п. 2.1.
- 1.3. Некоторые представления об оценке бизнесов, не входящих в категорию СТИ (см. МР 6 «Оценка стоимости бизнеса»), могут быть отличными от тех, которые применяются в оценке специализированного торгового имущества (см. также пп. 5.6 и 5.7.2 настоящего руководства).

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство посвящено оценке СТИ. Более детальные сведения о применении принципов оценки можно почерпнуть из следующих руководств МСО:
 - 2.1.1. МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
 - 2.1.2. МР 3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;
 - 2.1.3. МР 4 «Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов»;
 - 2.1.4. МР 5 «Оценка стоимости движимого имущества»;
 - 2.1.5. МР 6 «Оценка стоимости бизнеса»;
 - 2.1.6. МР 9 «Анализ дисконтированного денежного потока».

3.0. Определения

- 3.1. *Капитализация*. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений, как фактических, так и ожидаемых на протяжении некоторого периода, в эквивалентную стоимость по состоянию на заданную дату.
- 3.2. *Дисконтированный денежный поток*. Методика финансового моделирования, основывающаяся на явных допущениях, касающихся будущих денежных потоков, связанных с имуществом или бизнесом. Наиболее распространенными примерами применения анализа ДДП являются определение внутренней ставки отдачи (BCO — IRR) и чистой приведенной стоимости (ЧПС — NPV).
- 3.3. *Гудвилл*
 - 3.3.1. Будущие экономические выгоды, возникающие за счет активов, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности (см. МСФО (IFRS) 3, приложение А).
 - 3.3.2. *Персональный гудвилл (гудвилл, не поддающийся передаче)*. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при передаче специализиро-

ванного торгового имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешней организации, эксплуатирующей бизнес, например особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

3.3.3. *Передаваемый гудвилл.* Тот неосязаемый актив, который возникает благодаря своему специфическому названию, репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ специализированному торговому имуществу и будет передан новому владельцу бизнеса в результате продажи.

3.4. *Достаточно эффективный управляющий, или менеджмент средней квалификации.* Рыночная концепция, в соответствии с которой потенциальный покупатель (а следовательно, и оценщик) определяет устойчивый уровень торговли и будущей прибыльности, которых может достигнуть квалифицированный управляющий бизнеса, осуществляемого на базе оцениваемого имущества, действующий эффективно. Эта концепция опирается на торговый потенциал, а не на фактический уровень торговли, характерный для существующего владельца, поэтому какой-либо непередаваемый (персональный) гудвилл исключается из рассмотрения.

3.5. *Специализированное торговое имущество.* Имущество, обладающее торговым потенциалом, такое как гостиницы, автозаправочные станции, рестораны и т.п., *рыночная стоимость* которого может включать и другие активы, отличные от земли и зданий. Эти объекты имущества обычно продаются на рынке как операционные активы с учетом их торгового потенциала.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) объекты СТИ, также как и другие категории недвижимого имущества, могут отражаться в балансе организации как по затратам на их создание/приобретение (историческим затратам), так и по справедливой стоимости (см. МПО 1). В некоторых случаях для целей начисления амортизации, возможно, потребуется распределить стоимость всего объекта СТИ между его различными компонентами.

5.0. Руководство

5.1. Настоящее руководство содержит описание категории имущества, обозначаемой как СТИ, и разъясняет **процесс оценки объектов СТИ в соответствии с требованиями МСО 1 «Рыночная стоимость как база оценки».**

5.2. При проведении оценки объектов СТИ оценщик может также найти относящиеся к делу рекомендации в тех шести руководствах, которые указаны в п. 2.1. Если результаты оценки будут включаться в финансовую отчетность, оценщику следует обратиться к МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности».

5.3. Объекты СТИ считаются отдельными торговыми предприятиями и обычно оцениваются на основании их возможной прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации осязаемых (материальных) и неосязаемых (нематериальных активов) [ЕБИТДА], скорректированной таким образом, чтобы отразить характер торговли достаточно эффективного управляющего с использованием как метода ДДП или путем применения ставки капитализации к значению ЕБИТДА.

5.4. Оценки объектов СТИ обычно основаны на допущении о том, что их функционирование будет осуществляться под руководством достаточно эффективного управляющего, который при этом будет пользоваться существующими лицензиями, товарными запасами, принадлежностями и оборудованием, с учетом адекватного уровня (чистого) оборотного капитала. Стоимость рассматриваемого имущества, в том числе и передаваемый гудвилл, определяется исходя из расчет-

ного устойчивого уровня торговли. Если требуется, чтобы оценка проводилась на базе какого-либо иного допущения, оценщик должен сформулировать допущение в явном виде, раскрыв его в отчете об оценке. В то время как фактически наблюдаемый уровень торговли может явиться отправной точкой при определении адекватного устойчивого уровня торговли, следует вводить корректировки для того, чтобы исключить эффект нехарактерных доходов и расходов, основываясь на предположении, что торговля осуществляется достаточно эффективным управляющим.

- 5.5. Прибыль, полученная сверх рыночных ожиданий, которую можно отнести на счет менеджера, в расчет не включается. Не следует принимать во внимание особый налоговый статус менеджера, его амортизационную политику, издержки привлечения заемных средств и инвестированный в бизнес капитал с целью установления общей базы для сравнения различных объектов имущества при разных менеджерах.
- 5.6. Хотя в целом концепции и методика схожи с теми, которые часто используются при оценках крупномасштабного бизнеса в том смысле, что оценка объекта СТИ обычно не учитывает факторы налогообложения, амортизации, издержек привлечения заемного капитала и инвестированный в бизнес капитал⁶⁰, эта оценка основывается на входных переменных, отличных от применяемых для оценки крупного бизнеса.
- 5.7. При проведении оценки для финансовой отчетности, для целей налогообложения имущества или, если необходимо, для целей имущественного кредитования [*property lending*] может потребоваться, чтобы заключение об оценке приводилось поэлементно, с тем, чтобы отразить различные компоненты активов, составляющие объект СТИ.
- 5.7.1. Этими компонентами в объектах СТИ обычно являются:
- 5.7.1.1. земля;
 - 5.7.1.2. строение(я);
 - 5.7.1.3. принадлежности и оборудование (мебель, принадлежности и оборудование), в т.ч. программное обеспечение;
 - 5.7.1.4. товарно-материальные запасы, которые могут как включаться, так и не включаться (это следует раскрыть в отчете);
 - 5.7.1.5. неосязаемые активы, в том числе передаваемый гудвилл;
 - 5.7.1.6. любые лицензии и разрешения, необходимые для торговли.
- 5.7.2. Такие элементы, как (чистый) оборотный капитал и долг, должны учитываться при оценке собственного капитала для бизнеса (организации), однако в оценках для СТИ собственный капитал не оценивается, хотя объекты СТИ и могут являться составной частью бизнеса (организации).
- 5.7.3. Определение индивидуальных стоимостей отдельных компонентов СТИ осуществляется распределением общей стоимости объекта, кроме тех случаев, когда наличие прямых рыночных свидетельств об одном или нескольких компонентах позволяет определить стоимость этих компонентов, не прибегая к процедуре распределения общей стоимости объекта СТИ между этими компонентами.
- 5.8. Объекты СТИ в силу своей природы обычно являются специальными активами, предназначенными для определенного использования. Изменение рыночных условий в рамках всей отрасли или вследствие конкуренции на местном рынке либо иных причин может оказать существенное влияние на стоимость.
- 5.9. Необходимо проводить различие между стоимостью специализированного торгового имущества как актива и стоимостью прав собственности на сам бизнес. Чтобы приниматься за оценку объектов СТИ, оценщик должен обладать достаточ-

⁶⁰ В связи с тем, что оценка объектов СТИ проводится на базе показателя EBITDA (прибыли до вычета процентов, налогов, амортизации «материальных и нематериальных активов»).

ными знаниями о конкретной рыночной нише, что позволит ему о торговом потенциале имущества, который может быть достигнут под управлением достаточно эффективного управляющего, а также знаниями, необходимыми для определения стоимости отдельных компонентов объектов СТИ.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее Международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.

Руководство 2 (ЕСО 2003). Оценки специальных объектов имущества

Руководство 2 (ЕСО 2003) охватывает следующие вопросы: оценки, основанные на операционных характеристиках бизнеса; типы имущества и методы их оценки; стоимостные активы; активы государственного сектора.

Оценки, основанные на операционных характеристиках бизнеса

Введение

01. Всегда признавалось, что существует широко разнообразие типов имущества, спроектированного или адаптированного для конкретного использования, которое неизменно переходит для ограниченного использования из рук в руки на открытом рынке как полностью работоспособные бизнес – объекты (единицы бизнеса) по ценам, основанных непосредственно на их торговом потенциале.

02. Типы имущества, обычно оцениваемые на базе полностью действующих единиц бизнеса, включают гостиницы, бары, таверны и другие помещения для лицензионного использования, широкий круг частных учреждений здравоохранения и большинство увеселительных объектов – от залов игровых автоматов до площадок для игры в бадминтон.

03. Базой оценки объектов имущества, занимаемых собственниками, в отношении финансовых отчетов является Стоимость существующего использования, как и для других классов активов. Рассматриваемые помещения оцениваются как полностью действующие единицы бизнеса за исключением случаев, которые будут упомянуты ниже. Отсюда следует, что оценка будет включать:

- (i) землю и здания;
- (ii) торговые приспособления, принадлежности, мебель, оснащение и оборудование; и
- (iii) рыночное восприятие торгового потенциала, за исключением персонального гудвилла, но с учетом предполагаемой способности возобновлять существующие лицензии, соглашения, сертификаты и разрешения.

Из оценки должны быть исключены товары (запасы), предназначенные для потребления. Оценки, полученные с помощью метода «амортизированных затрат замещения» (АЗЗ), для этого класса активов не пригодны.

04. Четвертая Директива Совета о Законодательстве по компаниям от 25 июля 1978 г. классифицирует гудвилл как неосязаемый актив и, в особенности, не предусматривает его включение в финансовые отчеты, кроме случаев, когда он приобретен за ценную компенсацию. Тем не менее, в Директиве есть общий принцип оценки, гласящий, что «следует предполагать, что компания осуществляет свой бизнес как действующее предприятие», и что все активы используются на постоянной основе. Отсюда следует, что гудвилл, который подается передаче, присоединен к единице бизнеса (т.е., поэтому, осязаем) в противоположность неосязаемому персональному гудвиллу, и поэтому включается в Стоимость существующего использования земли и имущества.

05. Оценка будет включать торговый потенциал, но, как указано выше, должна исключать персональный гудвилл. Должны быть учтены выгоды или обязательства по действующим договорам как по заготовке, так и по снабжению услугами или товарами, равно как и предполагаемая способность возобновлять существующие лицензии, соглашения, сертификаты и разрешения. Оценщик должен заявить, что сделано предположение, что все фактические и потенциальные обязательства, которые применимы и необходимы для продолжающегося бизнеса, будут оставаться в силе или же, если они будут пропущены в

управленческих счетах, будут учтены. Сюда будут входить обязанности по законодательству о труде, управленческие накладные расходы и [связанные] расходы головного офиса и жалованья, техническое обслуживание и программы обучения.

06. Оценка объектов имущества, оцениваемых в соответствии с их торговым потенциалом, таким образом, требует, чтобы оценщик задумался над степенью, в которой результаты торговли относятся только к приемлемым для оценки данным, т.е. к подающемуся передаче гудвиллу, который присоединяется к единице бизнеса независимо от названия и характеристик фактического управляющего. Надлежащий анализ гудвилла часто спорен. Оценщику при оценке будущего торгового потенциала нужно обладать навыками и опытом, чтобы быть способным исключить неосязаемый «гудвилл» в строгом смысле бухгалтерского учета, то есть любой оборот и результирующую прибыль, которые проистекают исключительно от личного умения, опыта, репутации и/или торговой марки, присоединенной к существующему управляющему или менеджменту. Симметричным будет суждение в том, что любая потенциальная дополнительная прибыль, которая притекала бы к средне эффективному управляющему, должна быть учтена вне зависимости от того, будет ли, скорей всего, достигнут [соответствующий результат] фактическим управляющим единицы бизнеса.

07. Точность оценки в контексте этого класса активов зависит, в основном, от качества бухгалтерских данных и знаний и квалификации оценщика в интерпретации данных и оценке подразумеваемой эффективности нынешнего менеджмента. Обычно должны быть подвергнуты скрупулезному разбору счета, по меньшей мере, за три года деятельности (если это возможно), а в некоторых предприятиях, особенно в бизнесе с циклическим характером, понадобится оценивать значительно более длительный период. Должен быть проверен источник информации, и заявлены любые сомнения относительно его надежности, а это потребует обращения к более надежным источникам. Должны быть отчетливо указаны источники информации и база для всех прогнозов. Разработанная модель, основанная на устойчивом уровне деятельности оператора со средней эффективностью, не должна простирается за пределы того, что будут предполагать потенциальные покупатели, делающие свои предложения.

08. В случае новых появляющихся фирм оценщику будет необходимо имитировать вероятный отчет о прибылях и убытках, который содержит надлежащие вычеты с учетом риска. Он может иметь выгоду от доступа к собственному бизнес-плану управляющего, однако он должен проявить значительные критические способности в оценке веса, который он должен приписать ему.

09. Отсюда следует, что оценщик должен выявить силы, двигающие рынок для рассматриваемой единицы бизнеса и класса актива и иметь хорошее понимание этого. Ему также нужно знать об изменениях в культуре, нынешних тенденциях в бизнесе, наличии возможностей финансирования за счет акций и за счет долга и экономику предложения и спроса для сектора, меру и распределение любой эффективной или предполагаемой конкуренции, любых возможных изменений в транспортной инфраструктуре, географическом месторасположении или социально-экономическом профиле населения в окружающей области. Все эти элементы должны быть включены в отчет оценщика клиенту.

10. Сравнения с такими удельными ценовыми характеристиками, как сопоставления с площадью, пригодной для эксплуатации, [количеством] спальных помещений, числом точек обслуживания и т.п., которые были получены из рассмотрения аналогичных имуществ, которые явно похожи и которые были предметом схожих сделок, могут быть полезными в установлении того, используется ли рассматриваемое имущество с

недостаточной или избыточной [эффективностью]. Это также может быть полезным в ситуациях с начинающими или развивающимися фирмами. Тем не менее, применение этого анализа физических признаков без учета торгового потенциала рассматриваемой бизнес - единицы и ее сопоставимых аналогов - опасно или потенциально может ввести в заблуждение. Хотя сопоставление физических характеристик может быть полезной проверкой на наличие ошибки, больший вес следует приписывать реалистичной оценке потенциальных результатов торговли.

11. Приспособляемость помещений, и, если она разумна, то - связанные с этим затраты на преобразование помещений от их текущего сочетания делового использования к более подходящему и более ценному использованию следует принять во внимание и отразить в Сертификате оценки. Такие изменения могут быть реакцией на законодательные, технологические, экологические изменения, изменения моды или иные изменения, связанные со структурой конечного продукта, требуемого потребителем. Процесс может потребовать рассмотрения адекватности физических атрибутов, размера и планировки оцениваемых помещений.

Недостаток надлежащего опыта

12. Там, где оценщик полагает, что его недостаток надлежащего опыта или доступа к имеющим отношение к делу данным делают его неподходящим для работы, он должен отказаться от задания или, с предварительного согласия клиента, ему следует работать совместно с оценщиком, имеющим надлежащий опыт, или он должен делегировать ответственность за оценки специальных объектов имущества в портфеле кому-то, кто обладает имеющим отношение к делу опытом.

Истощимые активы – имущественные активы, стоимость которых уменьшается вследствие их коммерческой эксплуатации

13. Истощимые активы можно определить как тот класс активов, такой, как земля, содержащая запасы полезных ископаемых, свалки отходов и могильники [радиоактивных остатков], которые имеют определенный срок жизни для их существующего использования, при котором актив эксплуатируется таким образом, что деятельность на участке земли, включающая выемку запасов или закапывание, постепенно истощит стоимость остающейся земли, когда ее нельзя будет дальше использовать экономично для существующей или предполагаемой цели, до уровня ее остаточной стоимости при возможном впоследствии наиболее эффективном использовании. Ясно, что другие активы, такие, как интересы лизинга, лицензии, концессии, земельные участки с ограничениями относительно окружающей среды, или имущества, землеустроительные разрешения на которые имеют ограниченный срок жизни, будут иметь аналогичные характеристики, но могут иметь меньше технических и специализированных атрибутов. Последние здесь не рассматриваются.

Недостаток надлежащего опыта

14. Там, где оценщик полагает, что его недостаток надлежащего опыта или доступа к имеющим отношение к делу данным делают его неподходящим для работы, он должен отказаться от задания или, с предварительного согласия клиента, ему следует работать совместно с оценщиком, имеющим надлежащий опыт, или он должен делегировать ответственность за оценки истощимых активов в портфеле кому-то, кто обладает соответствующим опытом.

База оценки

15. Когда оценки имущества, содержащих минералы, предпринимается для цели финансовых отчетов, нормальное предположение что бизнес является постоянно действующим, приведет к принятию Стоимости существующего использования.

16. Стоимость существующего использования актива определяется как [его] Рыночная стоимость, основанная на продолжении существующего для него использования, в предположении, что актив может быть продан на открытом рынке для его существующего использования и при предположениях, перечисленных ниже, однако во всех остальных отношениях соответствующих определению Стоимости существующего использования ЕГАО (**Стандарт 4 п.п. 41-62**). Неотъемлемым в этом определении является понятие «депривационной стоимости», или чистых текущих затрат замещения, т.е. затрат собственника, занимающего имущество, связанных с тем, чтобы выйти на рынок и приобрести актив-заменитель. Там, где применяются такие гипотетические предположения, оценка на базе Стоимости существующего использования может дать результаты, которые могут ввести в заблуждение, будучи представленными в иных контекстах. Поэтому важно, чтобы такие оценки всегда были ясно прокомментированы таким образом, который отражает специальные обстоятельства их применимости.

Дополнительные допущения

17. Ниже излагаются различные дополнительные допущения, для которых этот класс активов представляет, хотя бы в одном аспекте, аномальное исключение:

- Есть неявное допущение, которое должно быть разумным во всех обстоятельствах, о том, что имущество может использоваться предприятием в предвидимом будущем только для существующего использования.
- Это использование должно быть таким, которое соответствует законодательству о землеустройстве, положениям о лицензировании и другим положениям.
- Полученная стоимость (кроме исключительных случаев, указываемых ниже) может быть такой же или меньшей, но не большей, чем стоимость, достигнутая при применении принципов наиболее эффективного использования. Любое возможное альтернативное использование, таким образом, не учитывается, равно как и любой элемент возможной стоимости, любая стоимость, приписываемая гудвиллу и любому возможному увеличению стоимости вследствие проведения специальных инвестиций или финансовой трансакции, такой, как продажа и возвратная аренда, которая оставила бы компанию с интересом, отличным от оцениваемого.
- Следует допустить, что любая часть имущества, занятая непосредственно предприятием и для целей предприятия, на дату оценки является свободной, и, таким образом, существование фактического пользователя в расчет не принимается. Любая часть имущества, которая сдается в аренду по договору или иным образом занимается третьей стороной, будет оцениваться с учетом этого факта.
- Если имущество является излишним или станет излишним по отношению к операционным потребностям, то должна приниматься оценка со ссылкой на Рыночную стоимость или на наиболее эффективное использование. Исключением будет случай неиспользуемого или устаревшего актива, который невозможно отделить от действующего бизнеса. В таких случаях оценка должна отражать предельную дополнительную стоимость для бизнеса излишних активов.

Другие соображения

18. Существует аномалия в отношении понятия существующего использования, которая возникает для рассматриваемого класса активов, и это обусловлено тем фактом, что срок службы актива для его существующего использования ограничен. Отсюда следует, что остаточная стоимость в конце периода использования должна учитываться только в той мере, в какой, вероятно, что будет разрешено альтернативное будущее использование, а [возникновение] стоимости, которую можно приписать этому использованию, не столь отдалено, чтобы не отражаться в существующих на рынке предложениях. Также может существовать обязательство привести имущество в порядок в конце его использования.

19. В отдельных случаях может возникать необходимость детализированных обсуждений с клиентом, для того чтобы установить точный характер интереса в земле или в ископаемых минералах под землей. В некоторых юрисдикциях различные категории минералов национальным законодательством наделяются особым статусом, и возникают различные формы имущественных прав или концессий, которые как могут так и не могут подразумевать владение самим имуществом или минералами.

20. Необходимо обсудить с клиентом скорость предполагаемого извлечения [полезных ископаемых] по отношению к [их] совокупным запасам - в соответствии с экономикой предполагаемого спроса, и издержки по извлечению как для разрабатываемых минеральных слоев, так и для стратегических резервов. Земля, которую держат как резервы, может также приносить доход или быть способной приносить доход от использования до начала извлечения запасов минерального сырья. Период промежуточного использования и дата начала извлечения должны быть согласованными друг с другом, а также с ожидаемой продолжительностью извлечения, объемом годовой добычи и с допущениями, временным распределением и применением остаточной стоимости.

21. Стоимость ведущейся добычи полезных ископаемых будет отражать затраты на разведку, выявление размеров и качества запасов, пробные извлечения, эксплуатацию пилотных установок и исследования и разработки. В дополнение к проверке этих аспектов, для того чтобы гарантировать, что сравнение сделано на столь же аналогичной основе, также важно гарантировать, что нет двойного счета по статьям, которые вполне могли бы быть включены в счета под отдельным заголовком. Явное и точное представление [результатов] в Сертификате оценки также будет защищать от возможности появления представленных непреднамеренно счетов, вводящих в заблуждение.

22. Установки и оборудование зданий, эксплуатируемые в предприятии отрасли, подвержены амортизации, которая рассчитывается в большинстве случаев по максимальному экономическому сроку службы истощимого актива, и это является функцией расчетных годовых оптимальных норм извлечения. Здания, прикрепленные к предприятиям подобного характера, - это обычно специализированные здания, которые будут оцениваться на базе Амортизированных затрат замещения (см. **Стандарт 4 п.п. 82- 96**)

23. Используемые [при добыче] установки и оборудование будут оцениваться так, как изложено в Руководстве 3. В случае имущества, связанного с добычей минералов, масштаб операций по разработке месторождений означает, что особое внимание следует обратить на удаленность установок от рабочих поверхностей (которая будет возрастать за время срока службы шахты), тип и планировку добывающего комплекса и совместимость различных элементов предприятия друг с другом (например, что имеющиеся установки и машины соответствуют выходной мощности месторождения), фактическую и потенциальную добывающую мощность и относительное технологическое и экологическое устаревание сгруппированных установок и оборудования. Аналогично, следует обратить внимание на:

- ожидаемые капитальные затраты, которые понадобятся для удовлетворения будущих операционных потребностей;
- любую оптимизацию производства за счет новых инвестиций капитала;
- состояние и устойчивость существующего комплекса и запланированную программу содержания предприятия;
- адекватность, качество, контроль и затраты на большие количества воды, которые часто требуются для процессов промывки;
- достаточность отстойников и прочих очистных сооружений для выбросов.

24. Процедуры оценки, как правило, включают анализ всех сопоставимых сделок, спроса и любых конкурентных действий. Может быть также необходим анализ и оценивание, аналогичное тому, которые используются, когда осуществляется оценка, основанная на счетах предприятия. Даже тогда, когда принят сравнительный метод оценки, это потребует изучения рыночных условий, тенденций, цен продажи и операционных затрат. Оценка, основанная на прибылях согласно анализу ДДП или аналогичной методике, должна исключать персональный гудвилл (как в случае и с другими классами имущества), и следует принимать во внимание только тот уровень прибыли, который поступал бы управляющему, имеющему среднюю эффективность. Принятые процедуры должны быть согласованными по периодам оценки.

Остаточные стоимости

25. Рассмотрение остаточных стоимостей в конце периода добычи или исчерпания истощимого актива, включает рассмотрение потенциальных затрат и всех обязательств по землеустройству, окружающей среде или договорам, или коммерческих соображений об улучшении, по восстановлению, очистке или новому развитию рассматриваемого или иного земельного участка. Это может включать связанные с этим расходы, которые можно отнести на операционные виды деятельности, и понесенные обязательства, за которые управляющий несет ответственность. Следует позаботиться о том, чтобы гарантировать отсутствие двойного счета, возникающего при включении обязательств, связанных с окружающей средой или иных связанных обязательств, [учтенных] в другом месте балансового отчета.

Конфиденциальность

26. Оценка истощимых активов, которая производится на основании финансовых прогнозов, скорее всего, осуществляется на основе анализа конфиденциальной информации, которая является коммерческой тайной. Иначе как на основании предварительного согласия клиента или иного должным образом уполномоченного источника, следует обеспечить сохранение конфиденциальности таких процедур, в том числе внутренних правил и взятых на себя обязательств по сохранению конфиденциальности, которые допускают возможность проверки извне. Аналогично, любая информация, касающаяся коммерческих операций, которая не относится к общедоступной, и которая может стать доступной для третьих сторон в отношении рассматриваемого комплекса или иных организаций также должна быть представлена в безымянной или анонимной форме.

Активы государственного сектора

27. Существует тенденция к большей коммерческой подотчетности в центральном правительстве и местных органах власти вместе с потребностью представлять ясную отчетность о занятости, жизнеспособности и правомерности нахождения в собственности или реализации активов, находящихся в государственной собственности или государственном управлении. Поэтому за помощью оценщиков могут обратиться представители органов центрального правительства и местной власти, органов регулирования и наднациональных организаций.

28. Последовательный подход к оценке, документированию и отчетности относительно стоимостей активов государственного сектора имеет существенное значение для выработки надежной и имеющей отношение к делу финансовой информации. Когда эти условия соблюдены, последовательное документирование данных оценки по активам государственного сектора дает заинтересованным сторонам возможность оценить подотчетность и обеспечить качество управления государственными активами, которые доверены государственным органам власти.

29. Общие принципы, разъясненные в других местах в настоящей книге стандартов, также можно применять, там, где это возможно, к анализу активов государственного сектора. Сравнительно новаторское и постепенное развитие требований, которые могут возникать из законодательства, регулирования, требований бухгалтерского учета или прецедентов, появляющихся из судебных разбирательств, может в настоящее время потребовать отступлений от настоящих стандартов в некоторых отдельных государствах или в специфических обстоятельствах. Любое такое отступление следует объяснить в Сертификате оценки, и там, где это нужно, следует отдельно указать стоимость, которая была бы получена при применении Европейского стандарта, как примечание к публикуемым счетам.

30. Активы можно разделить на четыре класса следующим образом:

- (i) Операционные – активы инфраструктуры, в том числе находящиеся в государственной собственности дороги, рельсовые пути, доки, аэропорты, объекты коммунального хозяйства и обороны.
- (ii) Операционные – неспециализированные активы, находящиеся в государственной собственности, которые имеют легко устанавливаемую Стоимость существующего использования (например, здания государственных учреждений, здания сферы транспорта и т.п.)
- (iii) Операционные – специализированные объекты имущества, в том числе национальное наследие или объекты, отнесенные к списку исторических, архитектурных или культурных памятников, когда отсутствует рынок, отличный от органа с аналогичным кругом публичных, статутных, общинных или социальных обязанностей, что и занимающий данный объект, или там, где актив держат на специфических условиях дара либо в соответствии с условиями или на условиях принудительного отчуждения по объявленным общественным или статутным причинам.
- (iv) Неоперационные объекты имущества – удерживаемые для инвестиций, развития, реализации или в качестве обеспечения для ссуд или некоторой другой коммерческой цели, несвязанной со статутными обязательствами органа.

31. Предпочтительной базой [оценки] для классов активов (i) и (ii), является Стоимость существующего использования, описанная в **Стандарте 4 п.п. 41-62**. Неоперационные объекты имущества в классе активов (iv) обычно оцениваются с применением критериев наиболее эффективного использования или Рыночной стоимости. Во многих случаях, после консультации в отношении допущений, которые приемлемы для операционных требований агентства или поставщика услуг, классы активов (i) и (iii) будут оцениваться на базе Амортизированных затрат замещения (АЗЗ), согласованных с оценкой времени жизнеспособности здания и достаточным сервисным потенциалом, представленным нынешним уровнем общественного использования.

32. В расчетах АЗЗ, даже в случае объектов имущества наследия, может понадобиться рассмотреть, будет ли расчетная величина затрат на создание современного здания-заменителя, которое подходит для оказания данных статутных или общинных услуг, более приемлемой, чем идентичное замещение исторического здания, которое не отвечает современным требованиям. Могут быть случаи, когда фактические затраты на эксплуатацию и содержание исторического здания таковы, что предоставляемые услуги не оправдывают эти затраты, и что стоимость актива поэтому оказывается нулевой или отрицательной.

33. Особое внимание ответственные должностные лица должны уделять подготовке для активов государственного сектора:

- (i) тщательной оценки состояния объектов имущества и их будущей полезности как сервисного актива для публики;
- (ii) ясной и недвусмысленной оценочной инструкции, устанавливающей цель и базу оценки.

34. Аналогично, оценщик обязан гарантировать представление ясного и точного сертификата оценки, удовлетворяющего Стандарту 9. В некоторых случаях, где принят подход АЗЗ, будет уместным и может быть запрошено, чтобы оценщик также представил стоимость альтернативного использования - для ее использования в связи с аудитом активов и для облегчения рассмотрения будущей стратегии. Когда оценщику становится известно о наличии существенных альтернативных стоимостей, его обязанность – уведомить должностных лиц государственного органа об этом факте.

Уведомления ЕС о конкуренции

35. 20 ноября 1996 г. Комиссией ЕС было выпущено Сообщение странам - членам об «Элементах помощи в продаже земель государственными органами». Оно связано с политикой конкуренции и признанием Комиссией продаж государственной земли по субсидированным ставкам как скрытых субсидий в пользу покупателя, чтобы содействовать специализации конкретных регионов. В Сообщении имеются точные рекомендации, описываемые в следующем пункте.

36. Рекомендация странам – членам ЕС:

- описывает простую процедуру, которая позволяет Странам - членам проводить продажи земельных участков таким образом, который по определению исключил бы Государственную помощь;
- заявляет ясный список случаев продаж земельных участков, о которых следует делать представление в Комиссию, чтобы позволить [вынесение] суждения в отношении того, содержит ли или нет определенная сделка субсидии и, если да, то совместима ли эта помощь с Единым рынком или нет;
- разрешает Комиссии рассматривать возможные жалобы или представления от третьих сторон, привлекающих ее внимание к вероятным случаям субсидий, связанных с продажами земли, без развертывания обширной процедуры разбирательств.

Рекомендация учитывает, что в большинстве Стран – Членов ЕС существуют бюджетные положения, гарантирующие, что государственное имущество, в принципе, не подлежит продаже ниже его стоимости. Поэтому, процедурные меры предосторожности, рекомендуемые для того, чтобы избежать нарушения Положений государств о субсидиях, формулируются таким образом, который в общем случае позволит Странам - Членам соблюдать рекомендации, не изменяя своих внутренних правил проведения сделок.

37. Принципы, лежащие в основе Рекомендации состоят в том, что рассматриваемые активы должны быть либо проданными через проведение неограниченных аукционов или же быть предметом независимой экспертной оценки. Оценка должна иметь место до проведения переговоров о продаже, так чтобы установить Рыночную стоимость на базе общепринятых рыночных индикаторов и стандартов оценки. Рыночная цена устанавливает минимальную цену покупки, договоренность о которой не будет содержать элементов государственных субсидий.

Определение Рыночной стоимости и Квалифицированного оценщика

38. Рекомендация далее предоставляет определение Рыночной стоимости и «оценщика активов». Определение Рыночной стоимости – такое же, как и то, которое изложено в Директиве ЕС о Годовых и Консолидированных счетах Страховых Организаций:

Рыночная стоимость должна означать цену, по которой земля и здания могли бы быть проданы по частному контракту между заинтересованным продавцом и независимым покупателем на дату оценки, в предположении, что имущество публично выставлено на рынке, что условия рынка допускают продажу в организованном порядке, и что для ведения переговоров о продаже полагается нормальный период, учитывающий характер этого имущества. (91/647/ЕЕС).

Рекомендуется при интерпретации определения и применении его на практике следовать советам, изложенным в Стандарте 4 п.п. 6-32.

39. Определение Квалифицированного оценщика (ранее описывавшегося как Оценщик активов) [в том варианте], в котором оно сформулировано Европейской комиссией, следует более ранним рекомендациям TEGVOFA (ЕГАОФО) (которая тогда имела такое название) и тексту издания 1988 г. «Руководящих указаний по оценке основных активов». Оно имеет следующий вид:

Оценщик активов – это лицо с хорошей репутацией, которое получило надлежащую степень в признанном учебном центре или эквивалентную академическую квалификацию, и обладает подходящим опытом и компетентностью в оценке основных активов в месте нахождения и для категории актива.

Если в каком-либо Государстве – члене ЕС отсутствует утвержденная подходящая академическая квалификация, оценщик активов должен:

- быть членом признанной профессиональной организации, связанной с оценкой основных активов; и
- либо быть назначенным судами или органом с эквивалентным статусом; или
- иметь, как минимум, признанный сертификат о среднем образовании и достаточный уровень подготовки с, как минимум, трехлетним практическим опытом после получения образования и знаниями в области оценки земли и зданий в данной конкретной местности.

Сообщение добавляет, что «оценщик должен быть независимым в выполнении своих задач, т.е. государственные органы не имеют права издавать приказы о том, что касается результата оценки», и что «Государственные бюро оценки, должностные лица или служащие считаются независимыми, если эффективно исключается воздействие ненадлежащего давления на их выводы».

40. ЕГАО рекомендует, чтобы при исполнении настоящих принципов применялся твердый подход, и чтобы применялись рекомендации, касающиеся базы оценки, и о независимости оценщика, изложенные в Стандарте 2. В некоторых странах государственные чиновники не будут, в стандартных ситуациях, признаваться способными сочетать их общественные полномочия в роли государственных служащих с аудиторской функцией, где есть принципиальное требование объективности и независимости. Следовательно, они не будут обладать необходимым доверием, позволяющим им принимать инструкции по заданиям, которые требуют независимости.

ССО РОО 3-17-2005. Проект для обсуждения предлагаемого Методического (Международного) руководства «Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации» (Проект МКСО. Комментарий к международной оценке. Часть 1)

Чтобы заняться различными категориями секьюритизированных долевого инструментария, МКСО планирует выпустить в будущем материалы по оценке для проектов секьюритизации. Первые из этих категорий известны под наименованиями трастов имущества, паевых трастов или ипотечных инвестиционных трастов (REITs); вторые охватывают акции Ипотечных операционных компаний (REOCs); третьи, проводники ипотечных инвестиций (REMICs), являются гибридом долга/акций (долевые инструменты, выпускаемые инвестиционными банками; сертификаты REMIC представляют собой пропорциональную долю собственности в пуле ипотек).

Комментарии выпускаются МКСО как временная мера до выпуска Комитетом: Стандартов, Применений международных оценок или Международных руководств.

Часть 1 Текущего проекта МКСО по проблемам оценки, связанным с секьюритизацией

1.0. Введение

- 1.1. Секьюритизация жилищных или коммерческих ипотек прогрессирует ускоренными темпами с момента своего начала четыре десятилетия тому назад. К наступлению XXI-го века индустрия секьюритизации приобрела глобальные масштабы. Агентства по рейтингам рисков, ассемблеры портфелей, инвестиционные банкиры, страховщики портфелей и другие участники рынка, такие, как покупатели и продавцы портфелей, зависят от оценок и периодических переоценок объектов имущества, которые служат обеспечением для ипотек, собираемых в инвестиционных портфелях. Оценки и переоценки портфелей стали частыми заданиями для Оценщиков.
- 1.2. Задачи настоящего Комментария — помочь улучшить виды информации, которую Оценщики представляют в агентства по рейтингу рисков и другим клиентам оценок портфелей, и способствовать прозрачности и стандартизации среди Оценщиков при предоставлении видов информации, требуемой их клиентами. Большая прозрачность относительно риска является предварительным условием лучшего управления рисками. Большая прозрачность относительно рисков вносит свой вклад в доверие инвесторов, а следовательно, делает более обоснованными цены акций и большей ликвидностью рынка.
- 1.3. Область применения настоящего Комментария распространяется на оценки объектов имущества, служащих в качестве обеспечения ипотек, секьюритизированных в портфелях. В частности, он предписывает всеобъемлющие контрольные списки информационных позиций, которые Оценщики могут обеспечивать при оценках портфелей для содействия определителям рисков, ассемблерам портфелей, инвестиционным банкирам, страховщикам портфелей и покупателям и продавцам при принятии решений. Использование стандартизированных контрольных списков также облегчает задачу Оценщика в проведении ежегодных обновлений данных оценок портфелей. Хотя виды информации, перечисляемые в выборочных контрольных списках, изучаются по просьбе разнообразных клиентов оценок ипотечных портфелей, те же самые информационные позиции обычно исследуются в оценках для других целей и намерений (для оценок по рыночным и нерыночным базам). Такие информационные позиции

также должны рассматриваться в анализе рынков, «осуществимости» и «наиболее эффективного использования».

- 1.4. Настоящий Комментарий посвящен только ценным бумагам, связанным с имуществом, обеспеченным активами и, в частности, трем главным категориям ипотечных портфелей (см. параграф 3.3, ниже). Секьюритизованные долевыми инструментами, такие, как ипотечные трасты, паевые ипотечные трасты и REIT'ы, будут предметом следующего материала МКССО.
- 1.5. Контрольные списки информационных позиций для оценок портфелей представляют собой фундамент для разработки профилей риска отдельных объектов имущества, которые служат в качестве обеспечения ипотек в портфеле, а также профиля риска совокупного портфеля. В свою очередь, профили рисков позволяют Оценщикам определить Рыночную стоимость отдельных объектов имущества и/или портфелей, а также *устойчивую стоимость чистых активов* этих объектов имущества/портфелей путем выявления рисков, связанных с рынком и с имуществом. *Устойчивая стоимость (чистых) активов* требуется рейтинговым активам как один из видов входной информации при определении рейтинга портфеля ссуд, которые предполагается секьюритизовать. Сложный процесс анализа профиля рисков совокупного портфеля связан с профилями рисков отдельных объектов имущества в рамках портфеля, а также разнообразием этих объектов имущества с точки зрения географического положения и типа имущества. Анализ специфичных для портфеля рисков помогают в вопросах информации портфельная теория и математические модели. Хотя анализ рынков капитала и факторов, облегчающих капитализацию, лежит вне сферы оценок конкретных портфелей, деятельность рынка капиталов считается значимым внешним фактором, влияющим на секьюритизацию.
- 1.6. В некоторых государствах регулятивные агентства наблюдают за выпусками акций портфелей ипотек. В США ценные бумаги недвижимого имущества (если они не являются освобожденными от регистрации) должны регистрироваться в Федеральной комиссии по ценным бумагам и биржам (SEC). Для всех ценных бумаг, предлагаемых к продаже, должны соблюдаться требования SEC о раскрытии данных. SEC также наделена полномочиями проводить анализ финансового состояния компаний, выпускающих ценные бумаги. В Японии открытая торговля ценных бумаг, связанных с недвижимостью, регулируется Законом об ипотечных инвестиционных трастах, критериями IPO (первоначальных открытых предложений) Фондовой биржи Токио и Стандартами, устанавливаемыми Японской ассоциацией инвестиционных трастов. В Европе существуют требования для регистрации ценных бумаг, обеспеченных ипотеками. Однако каждое государство в пределах Европейского Союза определяет свои собственные стандарты для допуска к торговле.

2.0. Определения

- 2.1. *Облигации, обеспеченные пулом ипотек (CMOs)* В США — тип ценной бумаги, обеспеченной жилищными ипотеками (RMBS); CMO представляют собой облигации, которые обеспечены пулами ипотек, выпускаемые квазигосударственными агентствами, известными в народе как «Джинни Мэ» (Государственная национальная ипотечная ассоциация ипотек), «Фэнни МЭ» (Федеральная национальная ипотечная ассоциация) и «Фредди Мэк» (Федеральная ассоциация жилищного ипотечного кредита). См. также: Связанная с имуществом ценная бумага, обеспеченная активами.
- 2.2. *Ценная бумага, обеспеченная ипотеками (CMBS)*. См.: Связанная с имуществом ценная бумага, обеспеченная активами.
- 2.3. *Коэффициент покрытия долга (DCR)*. Отношение между годовой чистой операционной прибылью (прибыль, остающаяся после вычета всех затрат, связанных с имуществом из фактической валовой прибыли) и годовым объемом обслуживания долга; показатель способности имущества обслуживать долг за счет чистого операционного

дохода. Коэффициент обслуживания долга имущества — важный фактор при установлении рейтинга риска. См. также: Соотношение между основной суммой ссуды и стоимостью обеспечения.

- 2.4. *Соотношение между основной суммой ссуды и стоимостью обеспечения (соотношение LTV)*. Отношение между основной суммой ипотечной ссуды и стоимостью имущества, представленное в качестве ее обеспечения. Соотношение LTV — важное соображение при определении кредитного риска. Хотя более низкие соотношения LTV обычно ассоциируются с более высокими рейтингами риска, эту корреляцию не всегда можно применять к недвижимости. Соотношение LTV для имущества — единственный критерий среди нескольких, применяемых для определения рейтинга его риска. См. также: Коэффициент покрытия долга.
- 2.5. *Стоимость ипотечного кредитования*. Стоимость имущества, определяемая Оценщиком, проводящим осторожную оценку будущей реализуемости имущества, учитывающая долговременные устойчивые аспекты имущества, нормальные и местные условия рынка и текущее использование, а также альтернативные подходящие варианты использования имущества. При оценке стоимости ипотечного кредитования не могут учитываться спекулятивные элементы. *Стоимость ипотечного кредитования* — это понятие «стоимости под риском». *Стоимость ипотечного кредитования* имущества может считаться стоимостью имущества, которая устойчива на протяжении длительного срока и не зависит от рыночных циклов. *Стоимость ипотечного кредитования* — это не рыночная стоимость. См. также: Устойчивая стоимость (чистых) Активов.
- 2.6. *Связанная с имуществом ценная бумага, обеспеченная активами (ABS)*. Секьюритизованный инвестиционный инструмент, обеспеченный пулами ипотек недвижимости. Таким инструментом может быть либо ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой (RMBS), либо ценная бумага, обеспеченная коммерческой ипотекой (CMBS). Связанные с имуществом ценные бумаги, обеспеченные активами, являются инструментами, подобными облигациям.
- 2.7. *Имущественный траст, имущественный паевой траст или ипотечный инвестиционный траст (REIT)*. Секьюритизованный инвестиционный инструмент, обеспеченный долей в недвижимости; взаимный фонд открытого средства инвестиций для недвижимости. Заметим, что долевые инструменты не входят в сферу применения данного комментария.
- 2.8. *Ценная бумага, обеспеченная жилищной ипотекой (RMBS)*. См.: Связанная с имуществом ценная бумага, обеспеченная активами.
- 2.9. *Профиль рисков*. Подробное резюме рисков, связанных с объектом имущества или набором объектов имущества, служащих в качестве обеспечения ипотеки. Существуют шесть общих категорий риска: 1) рыночные риски, которые зависят от типа имущества, классификации имущества (занимаемое собственником или инвестиционное) и характеристик рынка (стабильный или изменчивый, фаза в действующем цикле недвижимости); 2) местные риски (специфические для участка; район и региональная конкуренция); 3) риски, специфические для имущества (состав арендаторов, класс строительства); 4) риски партнерства, обычно в течение фазы развития; 5) фискальные и юридические риски; и 6) финансовые риски.
- 2.10. *Рейтинг риска*. Ранжирование актива, представленного в ипотеку, или полного портфеля активов, представленных в ипотеку, по отношению к потенциальной возможности невыплаты ссуды, перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя или риска арендатора/нарушения договора. Обычно, чем выше общее качество переданных в ипотеку объектов имущества в портфеле, тем более терпим уровень риска совокупного портфеля.
- 2.11. *Секьюритизация*. Создание и продажа активов, собранных из долговых и долевых интересов в недвижимом имуществе, при управлении профессиональными финансистами по ценам рынков ценных бумаг. См. также: Связанные с имуществом ценные

бумаги, обеспеченные активами, и Имущественный траст, Паевой имущественный траст или Ипотечный инвестиционный траст (REIT).

- 2.12. *Устойчивая стоимость (чистых) активов.* Устойчивая стоимость, которой, по ожиданиям, актив может достигнуть или сохранять за длительный период. Понятие используется банками-инициаторами, агентствами по рейтингам рисков, страховщиками портфелей и инвесторами. *Устойчивая стоимость (чистых) активов* рассчитывается либо со ссылкой на стоимость ипотечного кредитования, либо с помощью внесения переменных поправок в Рыночную стоимость в зависимости от фазы идущего рыночного цикла и потенциально дестабилизирующих факторов, таких, как изменчивость рынка и спекулятивная деятельность. Расчет должен отражать циклический прогноз ожидания изменчивости и спекуляции, характерные для конкретного рынка имущества. Будучи понятием, аналогичным понятию *стоимости ипотечного кредитования*, *Устойчивая стоимость (чистых) активов* является нерыночной стоимостью. Также называется Долговременной устойчивой стоимостью.

3.0. Обсуждение

- 3.1. Банки первоначально повернулись к секьюритизации как к средству высвобождения и повторного использования капитала, связанного в жилищных ипотечках. Портфели жилищных ипотек были собраны и продавались инвесторам. Эта практика была распространена на ипотечки коммерческого имущества. Тем не менее, со временем банки пришли к пониманию секьюритизации как средству управления рисками для рассеяния риска через образование пулов активов. Секьюритизация послужила выполнению другой важной функции. Предоставляя дополнительные средства капитализации ипотечных инвестиций, секьюритизация быстро расширяется.
- 3.2. Цель оценок и переоценок объектов имущества, служащих как обеспечение для ипотек в инвестиционных портфелях, — представлять информацию, существенную для разработки профиля риска для данного портфеля. Требуемая специфическая информация меняется в силу различий между типами портфелей ипотек.
- 3.3. Портфели закладных под недвижимость можно разбить на три основные категории: 1) портфели закладных на объекты жилищного имущества, которые держат частные инвесторы; 2) портфели закладных на объекты жилищного имущества, которые обычно держат коммерческие или институциональные инвесторы; и 3) портфели закладных на объекты коммерческого или смешанного использования, которые обычно держат коммерческие или институциональные инвесторы (портфели в первой категории включают сотни тысяч жилищных единиц, где любой один залогодержатель может держать максимум три единицы; портфели во второй категории обычно включают в себя менее чем 200 объектов имущества с тремя или большим числом жилых единиц; портфели в третьей категории обычно включают меньше, чем 100 объектов имущества).
- 3.3.1. Контрольные списки приспособлены под потребности выявления рисков, связанных с каждым из трех видов портфелей ипотек, являются полезным средством для того, чтобы гарантировать, что все требуемые информационные позиции охвачены.
- 3.3.2. *Рыночная стоимость и устойчивая стоимость (чистых) активов* совокупного портфеля определяются посредством анализа данных, скомпилированных для каждого из объектов имущества, служащих как обеспечение для ипотек в портфеле (см. параграфы 4.1 и 4.2).
- 3.4. Дополнительная категория требуемой информации включает риски, которые не связаны с конкретными типами имущества или оценками. Эти риски касаются качества арендатора, устойчивостью обслуживания долга, рейтинга заемщика и финансового качества или способности страховщика/гаранта. Контрольный список. Связанный с этими рисками, полезен для работников, ответственных за кредиты.

- 3.5. По всему миру, равно как и в пределах государственных границ, могут существовать значительные различия в уровне и качестве данных, представляемых Оценщиками в отчетах при оценках портфелей. В связи с такой ситуацией рекомендуется, чтобы Оценщики портфелей ипотек использовали контрольные списки, рассмотренные здесь, чтобы гарантировать, что все информационные позиции, требуемые для потребностей их клиентов, были охвачены.
- 3.6. Обновление оценок. Оценки должны периодически пересматриваться посредством простой процедуры, сосредотачивая внимание на главных параметрах, определяющих стоимость. Тем самым *Рыночные стоимости* могут приспосабливаться к текущей рыночной ситуации и поддающимся выявлению долговременным тенденциям рынка. *Устойчивые стоимости (чистых) активов* основываются на долговременных устойчивых аспектах имущества и поэтому могут обновляться на менее регулярной основе.

4.0. Рекомендации

- 4.1. Оценки портфелей ипотек на объекты жилого имущества, которые держат частные инвесторы, обычно проводятся для кластеров объектов имущества в портфеле. Критериями для выделения кластеров могут быть возраст, уровень дохода, местоположение или другие характеристики. *Рыночная стоимость* определяется для кластеров объектов имущества для совокупного портфеля. *Устойчивая стоимость (чистых) активов* устанавливается и для кластеров объектов имущества, а затем — и для совокупного портфеля. После того как будут определены *Рыночные стоимости и устойчивые стоимости (чистых) активов*, следует проанализировать профиль рисков кластеров, отдельных объектов имущества и совокупного портфеля. (Такие профили рисков обычно не включаются в отчеты об оценке, проводимой с целью расчета *Рыночной стоимости*.)
- 4.2. Оценки двух видов портфелей, которые обычно держат коммерческие или институциональные инвесторы, обычно проводятся для каждого из объектов имущества в портфеле, переданных в ипотеку. Информация о денежных потоках и риске арендатора/нарушения договора компилируется на пообъектной основе. Определяется *Рыночная стоимость* для каждого объекта имущества, а затем — для совокупного портфеля. Также устанавливается *устойчивая Рыночная стоимость* для каждого объекта имущества, а затем — для совокупного портфеля. После того, как будут определены *Рыночные стоимости и устойчивые стоимости (чистых) активов*, можно проанализировать профили рисков кластеров, отдельных объектов имущества и совокупного портфеля. (Такие профили рисков обычно не включаются в отчеты об оценке, проводимой с целью расчета *Рыночной стоимости*.)
- 4.3. Для портфелей жилого имущества, которые держат частные инвесторы, данные, требуемые для разработки профиля рисков, включают информацию по следующим позициям:
- 4.3.1. динамика демографических показателей по населению и возрастные когорты;
 - 4.3.2. макроэкономическое развитие — рост/спад;
 - 4.3.3. политические и финансовые условия (стабильность/нестабильность);
 - 4.3.4. регион - подверженность наводнениям, землетрясениям, проседаниям почв;
 - 4.3.5. рынок - структура, размер, классификация (занимающий объект собственник, инвестор) и анализ предложения - спроса (текущая емкость рынка, абсорбция, предполагаемая конкуренция);
 - 4.3.6. размещение объектов имущества - зонирование, пригодность объектов имущества, доступность, почва, окружающая среда;
 - 4.3.7. доход - рента (рыночная рента, рента по контракту/проходящая рента) и качество арендатора или прочность договора;
 - 4.3.8. операционные расходы/платежи;

- 4.3.9. ставки капитализации по закладным (ипотечные константы) и ставки доходности по закладным; и
- 4.3.10. информация, специфичная для имущества, - возраст, тип, конструкция, количество этажей, количество единиц, состояние здания, реализуемость (сублизгольды, которые держат третьи стороны), потенциал для реновации.
- 4.4. Для портфелей жилых ипотек, которые обычно держат коммерческие или институциональные инвесторы, данные, требуемые для разработки профиля рисков, включают информацию по следующим позициям:
 - 4.4.1. демографические показатели;
 - 4.4.2. макроэкономическое развитие;
 - 4.4.3. политические и финансовые условия (законодательство, связанное с арендой и налогообложением);
 - 4.4.4. регион;
 - 4.4.5. рынок;
 - 4.4.6. размещение объектов имущества;
 - 4.4.7. рента;
 - 4.4.8. операционные расходы/выплаты;
 - 4.4.9. ставки капитализации по закладным (ипотечные константы) и ставки доходности по закладным;
 - 4.4.10. информация, специфичная для имущества.
- 4.5. Для портфелей коммерческих ипотек, которые обычно держат коммерческие или институциональные инвесторы, данные, требуемые для разработки профиля рисков, включают информацию по следующим позициям:
 - 4.5.1. долговременные факторы — демография, экономический сектор;
 - 4.5.2. макроэкономическое развитие;
 - 4.5.3. политические и финансовые условия;
 - 4.5.4. регион;
 - 4.5.5. рынок;
 - 4.5.6. размещение объектов имущества;
 - 4.5.7. рента;
 - 4.5.8. операционные расходы/выплаты;
 - 4.5.9. ставки капитализации по закладным (ипотечные константы) и ставки доходности по закладным;
 - 4.5.10. информация, специфичная для имущества.
- 4.6. Четвертый контрольный список позиций, связанных с рисками, которые не связаны с конкретными типами имущества или оценками, включает следующую информацию:
 - 4.6.1. качество арендатора;
 - 4.6.2. управление имуществом;
 - 4.6.3. отношение суммы ссуды к стоимости обеспечения для имущества;
 - 4.6.4. ликвидность залогодателя;
 - 4.6.5. устойчивость обслуживания долга;
 - 4.6.6. реализуемость имущества;
 - 4.6.7. рейтинг заемщика (общая вероятность дефолта при данном суммарном долговом профиле заемщика); и
 - 4.6.8. финансовое качество или способность страховщика/ гаранта.

5.0. Дата выпуска

5.1. Настоящий Международный комментарий был выпущен для обсуждения 10 июля 2002 г.

Руководство 14 (ЕСО 14). Оценка портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации

Руководство 14 (ЕСО 2003) содержит следующие части: Введение, Имущественный риск и сегментация портфелей, определение терминологии, процесс оценки; Приложение: критерии для определения профиля риска.

Введение

01. Секьюритизация имущества в мире все больше становится главным инструментом финансирования рынков капитала. Она представляет собой процесс конверсии имущественных активов в торгуемые ценные бумаги (ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек - ЦБОПИ) путем формирования пула ипотечных ссуд и перенаправления денежных потоков от них к финансовым инвесторам рынков капитала. Банк-оригинатор [банк, изначально предоставивший ипотечный кредит] переводит свои ипотечные активы надежному агентству по секьюритизации (special purpose vehicle-SPV), которое затем регистрирует и выпускает ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек, в обращение на рынках капитала; такие бумаги обычно приобретаются кредитными учреждениями, страховыми компаниями, пенсионными фондами и т.п. С точки зрения банка-оригинатора, исключение ипотечных активов с его баланса может помочь улучшить различные финансовые нормативы, повысить отдачу на капитал и достигнуть соответствия с нормами достаточности капитала, рассчитанного на основании реальной подверженности рискам (Базель II - Стандарты, которые на дату составления настоящего Руководства еще не были завершены⁶¹). Кроме того, секьюритизация позволяет банкам сбалансировать их источники финансирования и обеспечить лучшее соответствие дюрации (длительности) их активов и обязательств.

02. Инвесторы рынка капитала значительно зависят как от результатов выплаты обязательств залогодателями по их ипотечным ссудам, которые выступают в качестве обеспечения секьюритизированных ценных бумаг, так и от третьих сторон, обеспечивающих дополнительную кредитную защиту⁶². Поэтому при оценке кредитного качества, структурной целостности и других атрибутов секьюритизированной ценной бумаги, инвесторы обычно полагаются на кредитные рейтинги, присваиваемые таким ценным бумагам одним или большим числом международно-признанных рейтинговых агентств. Так как любое решение инвестора при работе с ипотечными ценными бумагами основывается на способности заложенного имущества приносить доход в течение длительного срока до погашения ценной бумаги, выпущенной под пул ипотек (ЦБОПИ) (Стоимости Чистых Активов), в этом контексте оценка ипотечного имущества имеет фундаментальное значение.

Имущественный риск и сегментация портфелей

03. Оценщикам, занимающимся оценкой имущества для целей секьюритизации, нужно сосредоточить внимание на рыночных и связанных с имуществом критериях рисков ипотечных активов. Цель состоит в том, чтобы помочь банкам, предоставившим ипотечный кредит, рейтинговым агентствам и инвесторам в ЦБОПИ создать ясную картину, касающуюся как рыночных, так и устойчивых стоимостей чистых активов для отдельных объ-

⁶¹ Стандарты «Базель 2» были окончательно одобрены Базельским Комитетом в июле 2004г. В настоящее время в Евросоюзе и в других государствах идет подготовка банков к окончательному переходу на них, которая завершится в 2008г. В ближайшее время предполагается, что прежние стандарты «Базель 1» (1988г.) и Новые стандарты («Базель 2») в некоторых государствах будут действовать параллельно, и банкам придется в переходный период подготавливать отдельную отчетность о своем капитале в рамках каждого из этих стандартов. В России также в настоящее время Центробанком рассматривается вопрос о переводе российских банков на «Базель 2». Однако если он и произойдет, то это случится не раньше 2009г. (Прим. к русскому изданию).

⁶² Т.е. страхование/гарантирование выпуска секьюритизированных ценных бумаг (Прим. к русскому изданию)

ектов имущества и/или [их] портфелей, и, кроме того, деталей рыночного и имущественного риска, тем самым, облегчив структурирование портфелей ипотечных ссуд, определение рейтингов портфелей и процесс принятия решений инвесторами.

04. Поэтому весьма необходимо очертить набор детальных критериев, позволяющих определять профиль риска лежащих в основе ЦБОПИ активов типа недвижимого имущества. Следующие 6 блоков риска полезны для того, чтобы отражать степень долговременного качества имущества и рассчитывать стоимость таких чистых активов для целей секьюритизации (о подробном профиле рисков см. Вложения):

- Рыночные риски
- Риски местоположения
- Риски, связанные с имуществом
- Риски партнерства
- Фискальные и юридические риски
- Финансовые риски

05. Кроме того, необходимо проводить различия между 3 типами портфелей ипотечных ценных бумаг:

- Ценные бумаги, обеспеченные пулами жилищных ипотек (RMBS - ЦБ-ОПЖИ), основанных исключительно на розничных ипотечных ссудах (ипотечных ссудах выданных индивидуальным (физическим) клиентам, инвестирующим в не более чем 3 жилищных объекта имущества)
- Ценные бумаги, обеспеченные пулами жилищных ипотек, выданных коммерческим клиентам (ссуды коммерческим инвесторам, которые держат 4 или более жилищных объектов имущества или кондоминиумов)
- Коммерческие ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотек (CMBS - КЦБ-ОПИ), основанных на коммерческой недвижимости.

06. Описываемый ниже подход должен всегда применяться к оценке объектов имущества и идентификации рыночных и связанных с имуществом рисков, включая регулярные переоценки, если ипотечные ссуды подходят для целей секьюритизации. Обеспечение прозрачности других аспектов риска, относящихся к активам, таких как степень покрытия требований по обслуживанию долга и кредитное качество заемщика, не является объектом работы оценщика и поэтому не относится к предмету последующего описания.

Определение терминологии

Рыночная стоимость (см. Стандарт 4, п. 10)

07. «Рыночная стоимость – это расчетная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой стороны действовали бы, будучи хорошо осведомленными, осмотрительно и без принуждения».

Устойчивая стоимость чистого актива

08. Устойчивая стоимость, которую, как ожидается, актив может достигнуть и поддерживать в течение длительного срока. В бизнесе, связанном с секьюритизацией, - эта концепция применяется банками, предоставившими ипотечный кредит, рейтинговыми агентствами, страховщиками портфелей и инвесторами. Устойчивая стоимость чистого актива рассчитывается либо на основании стоимости ипотечного кредитования, либо путем внесения динамических поправок в рыночную стоимость, зависящих от текущего рыночного цикла и потенциально дестабилизирующих факторов, таких, как волатильность (изменчивость) рынка и спекулятивная деятельность. Расчетная величина оценки должна отражать

циклический прогноз и ожидания в отношении волатильности и спекулятивного настроения рыночных участников, характерные для конкретного рынка имущества. В принципе, Устойчивая стоимость чистого актива аналогична стоимости ипотечного кредитования. Она также называется Долгосрочной устойчивой стоимостью, или Устойчивой стоимостью актива.

Стоимость ипотечного кредитования

09. Стоимость ипотечного кредитования должна подразумевать стоимость имущества, определенную оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества посредством учета долгосрочных устойчивых характеристик имущества, нормальных и местных рыночных условий, текущего использования и альтернативных подходящих способов использования имущества. В оценке Стоимости ипотечного кредитования не могут учитываться спекулятивные элементы. Стоимость ипотечного кредитования должна быть документально оформлена в прозрачном и ясном виде. Дальнейшая информация о Стоимости ипотечного кредитования приведения в Стандарте 6 (раздел 4, 12).

Портфели (пулы)

10. Портфель розничных жилищных ссуд, обеспеченных залогом жилищ, собственниками которых являются индивидуальные инвесторы.

Отдельные заемщики имеют в собственности не более чем три жилища в расчете на один портфель. Такой портфель обычно содержит несколько сотен или тысяч мелких ипотек.

11. Портфель жилищных ссуд, обеспечиваемых залогом большего числа жилищ, обычно находящихся в собственности коммерческих инвесторов.

Эта категория охватывает или жилые здания, содержащие более чем три отдельных жилища, или индивидуальные жилища, из которых в качестве обеспечения более чем три в одном портфеле находятся в собственности одного и того же заемщика. Такой портфель обычно содержит менее чем 200 объектов имущества.

12. Портфель коммерческих ипотечных ссуд, обеспеченных коммерческими объектами недвижимости, обычно находящимися в собственности коммерческих или институциональных инвесторов.

Третью категорию составляют объекты имущества коммерческого использования или смешанного использования, при этом доля коммерческого дохода превышает 30% общего дохода от имуществ. Такой портфель обычно содержит меньше, чем 100 объектов имущества.

Процесс оценки

13. Для того чтобы обеспечить необходимую прозрачность, вводимый двухэтапный процесс оценки разделяется на традиционную оценку стоимости имущества и оценку специфического профиля имущественного риска, которую оценщикам также рекомендуется осуществлять.

Первоначальная оценка имущества

Оценка имущества

14. Квалифицированные оценщики, использующие признанные методы оценки, утвержденные национальными ассоциациями оценщиков, должны, во-первых, провести традиционную оценку, т.е. определить рыночную стоимость, и устойчивую стоимость чистого актива для каждого объекта имущества в портфеле, который должен быть секьюритизован в тот момент, когда отдельный объект имущества финансируется. Если оценка устойчивой стоимости чистого актива не была проведена во время, когда финансировался отдель-

ный объект имущества, это должно быть сделано для каждого объекта имущества в тот момент, когда ипотечные ссуды продаются агентству по секьюритизации (SPV).

Оценка риска

15. Затем, в дополнение к оценке стоимости имущества, следует провести оценку структурного риска (рыночного и имущественного рисков, см. Вложения) для каждого объекта имущества коммерческих и связанных с коммерческим инвестором портфелей жилищных ипотечных ссуд в момент, когда отдельный объект имущества финансируется. Если такая оценка рисков не проводилась во время, когда отдельный объект имущества финансировался, это должно быть сделано в первый раз в тот момент, когда ипотечные ссуды продаются агентству по секьюритизации (SPV).

Оценка и/или пересмотр Профилей рисков во время передачи ипотечных активов агентству по секьюритизации (SPV)

Портфель розничных жилищных ссуд

- Для разделения полного портфеля на однородные кластеры следует использовать кластерный анализ.
- Стоимости отдельных объектов имущества в пределах кластера следует проверить с помощью упрощенного метода (“настошной” оценки), учитывающего параметры, главным образом влияющие на стоимость, или – если прежде не определялись никакие стоимости имущества – стоимость объектов имущества (рыночная стоимость или устойчивая стоимость чистого актива) подлежит первичной оценке.
- Далее проводится суммирование стоимостей отдельных объектов имущества в одну рыночную стоимость или стоимость чистых активов для кластера. Следует провести оценку риска для каждого отдельного кластера - то, как это сделать для каждого класса имущества рассматривается в Приложении в конце настоящего Руководства).
- Для вывода Рыночной стоимости или устойчивой стоимости чистых активов, а также определения профиля рисков всего портфеля используются стоимости отдельного кластера.

16. Коммерческие ипотечные портфели ссуд и связанные с коммерческим инвестором портфели жилищных ипотечных ссуд

- Обоснованность рыночной стоимости и устойчивой стоимости чистого актива отдельных объектов имущества должна проверяться на основе первоначальной оценки и, если это необходимо, адаптироваться к текущей рыночной ситуации и любым предполагаемым потенциальным долговременным изменениям рынка. Если прежде чистая стоимость актива не рассчитывалась, ее следует рассчитать в это время.
- Оценка рисков для отдельных объектов имущества проводится в соответствии с требованиями Вложений, приводимых в конце настоящего Руководства. Рассматриваются отдельно категории:
 - Жилищной недвижимости, занимаемой собственником, и жилищной недвижимости, удерживаемой в качестве частных инвестиций
 - Жилищной недвижимости, удерживаемой в качестве коммерческих инвестиций
 - Рисков, не связанных с (жилищным или коммерческим) имуществом
- Рыночная стоимость, устойчивая стоимость чистых активов и профиль рисков для всего портфеля выводятся из стоимостей отдельных объектов имущества.

Переоценка стоимостей

17. Следует осуществлять процедуру регулярной переоценки стоимостей. Эта процедура сводится к проверке и, возможно, актуализации стоимостей, так как исходные рыночные стоимости, устойчивые стоимости чистых активов и оценки риска на данный момент уже имеются.

Приложение: Критерии для определения профилей риска

Критерии		Территория				
		Страна	Регион	Местный рынок	Местоположение и участок	Здания
Жилищная недвижимость, занимаемая собственником, и жилищная недвижимость, удерживаемая в качестве частных инвестиций						
Демография						
Жители	Число	X		X		
Тенденции населения	Изменения в %	X		X		
Структура возраста	Часть диапазона 25- 35 лет	X		X		
Макроэкономическое развитие						
Экономический рост	Изменения в %	X				
Общее изменение цен	Изменения в %	X				
Долгосрочные процентные ставки	Процентная ставка	X				
Обменный курс	Изменчивость	X				
Безработица	Доля	X		X		
Политические и финансовые условия						
Кризисный район	да / нет	X				
Региональные риски окружающей среды и почвенные риски						
Угроза паводка	да / нет			X		
Угроза землетрясений	Да / нет			X		
Угроза обвала	да / нет			X		
Рыночная структура (размер, динамика)						
Рынок объектов, занимаемых собственниками / Рынок, движимый инвесторами	Доля собственности			X		
Жилища (жилищные единицы) в домах на одну / две семьи и фригольдерские квартиры	Доля всех жилищных объектов имущества			X		
Утвержденные жилища в вышеуказанных зданиях	В % от всех объектов жилого имущества			X		
Построенные жилищные единицы в вышеуказанных зданиях.	В % от всех объектов жилого имущества			X		
Цикл рынка	Бум/Рецессия			X		
Изменчивость цен	Коэффициент вариации			X		
Незанятость	Доля			X		
Среда, окружающая жилище						
Местоположение в районе поселения	Хорошее/среднее/плохое			X		
Репутация/оценка местоположения	Хорошая/средняя /плохая			X		
Инфраструктура / система общественного транспорта	Хорошая/средняя/плохая			X		
Ухудшения движения транспорта	большие/средние/незначительные			X		
Другие ухудшения	боль-					

	шие/средние/незначительные				
Другие критерии местоположения и участка					
Характеристики / качества почвы	Загрязнение				X
Использование земли / имущества, подходящего для местоположения	Строительный участок				X
	да/нет				X

Арендная плата / арендатор					
Качество арендатора	хорошее/среднее/плохое				
Риск потерь арендной платы	Низкий/средний/ высокий				
Сумма арендной платы (договорная)	Евро на кв. м.				
Арендная плата в сравнении с рыночной средней	Соотношение			X	
Сдаваемая площадь / общая площадь	Проценты				
Другие детали объекта имущества					
Год строительства					
Тип имущества	Квартиры /дома на одну/две семьи				
Способ строительства	традиционный / сборный				
Состояние ремонта	Хорошее/среднее/ умеренное/плохое				
Оборудование	Хорошее/среднее/простое				
Состояние реструктуризации	Полная /частичная / неструктурированное				
Возможность занятия для собственника	да / нет				
Количество жилищ	Число				
Размер земли	Кв. м.				
Стоянка /Гараж	Число				
Особые реновационные риски	да /нет				
Существование загрязнения	да / нет				

o **Жилищная недвижимость, удерживаемая в качестве коммерческих инвестиций**

Критерии	Территория				
	Страна	Регион	Местный рынок	Местоположение и участок	Здание

Демография					
Жители	Число	X		X	
Развитие населения	Изменения в %	X		X	
Макроэкономическое развитие					
-> ср. Жилое					

Политические и финансовые условия					
Кризисные районы		X			
Законодательство об аренде		X			
Налоговое законодательство		X			

Региональные риски окружающей среды и почвенные риски					
-> ср. Жилая					

Рыночная структура (размер, динамика)					
--	--	--	--	--	--

Конкуренция							X
Рынок объектов, занимаемых собственниками/двжимый инвесторами	Доля арендованных квартир						X
Арендованные жилые единицы	Доля всех зданий						X
Утвержденные арендованные жилые единицы	Число / % всех зданий						X
Построенные жилые единицы	Число / % всех зданий						X
Цикл рынка	Бум / Рецессия						X
Изменчивость	Коэффициент вариации						X
Незанятость	Доля						X

Окружающая среда жилой недвижимости

->ср. Жилые

Другие критерии местоположения и участка

Характеристики и качество почвы	Загрязнение						X
	Строительный участок земли						X
Местная конкуренция / район охвата обслуживанием	Высокая/средняя/ низкая						X
Использование земли / Имущество, подходящее для местоположения	Да / нет						X

Арендная плата/арендатор

Особый риск потери арендной платы	Да/ нет						X	X
Сумма арендной платы (договорная)	Евро на кв.м.							X
Арендная плата в сравнении с рыночной средней	Ставка					X		X
Сданная в аренду площадь	В %							X

Другие детали объекта имущества

Год строительства								X
Тип имущества								X
Способ строительства	Традиционный / сборный							X
Этажи	Число							X
Жилые единицы	Число в здании							X
Реализуемость /использование третьими сторонами	Да/ нет							X
Стоянка Гараж	Число							
Состояние ремонта	Хорошее/среднее/ умеренное/плохое							
Состояние реструктуризации	Полная/частичная / не реструктуризовано							
Особые реновационные риски	Да /нет							X
Существующее загрязнение	Да /нет							X
Качество арендаторов	хорошее/среднее/ плохое							X
Потенциал повышения арендной платы								
Управление								
Риски денежного потока по кредиту								

Коммерческая недвижимость (объекты для розничной торговли, офисы, промышленные здания итд.)					
Критерии	Территория				
	Страна	Регион	Местный рынок	Местоположение и участок	Здание
Демография					
Жители	Число	X		X	
Развитие населения	Изменения в %	X		X	
Структура сектора	Хорошая /средняя/плохая	X		X	
Рост возможностей секторов	Хороший/средний/плохой	X		X	
Макроэкономическое развитие					
Экономический рост	Изменение в %	X			
Общие тенденции цен	Изменение в %	X			
Долгосрочные процентные ставки	Процентная ставка	X			
Обменный курс	Изменчивость (ср. Евро)	X			
Политические и финансовые условия					
Кризисные районы	Да /нет	X			
Налоговое законодательство		X			
Региональные риски окружающей среды и почвенные риски					
Угроза паводка	Да / нет		X		
Угроза землетрясений	Да /нет		X		
Возможность провала почвы	Да / нет		X		
Рыночная структура (размер, динамика)					
Конкуренция	Высокая/средняя/низкая			X	
Рынок инвесторов	Да / нет			X	
Общая полезная площадь	Квадратных метров			X	
Утвержденная полезная площадь	в % от общей полезной площади			X	
Построенная полезная площадь	в % от общей полезной площади			X	
Цикл рынка в отношении аренды	Бум / Рецессия			X	
Изменчивость	Коэффициент вариации			X	
Незанятость	Доля			X	
Критерии местоположения и участка					
Связь с транспортными артериями	автодорога/поезд/самолет/судно				X
Здание, соответствующее характеру окрестности	да/нет				X
Местная конкуренция / район охвата обслуживанием	сильная/средняя/низкая				X
Привлекательность отделения	высокая/средняя/низкая				X
Использование земли, характерное для окрестности	да/нет				X
Качество земли (загрязнение)	да / нет				X
Загрязнение выбросами	да / нет				X
Арендная плата / арендатор					

Особый риск потерь арендной платы	да /нет		X	X
Сумма арендной платы (договорная)	Евро за кв.м.		X	X
Арендная плата в сравнении с рыночной средней	Ставка	X	X	X
Площадь, сданная в аренду	В %		X	X
Потенциал для повышения арендной платы	Да / нет		X	X
Другие детали объекта имущества				
Тип имущества				X
Размер	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.			X
Качество здания и планировка участка	хорошее/среднее/простое			X
Реализуемость/ использование третьими сторонами	Да/ нет			X
Особые риски реновации	Да/ нет			X
Существующее загрязнение	Да/ нет			X

Риски, не связанные с (жилым или коммерческим) имуществом

Качество арендатора

Управление имуществом

Риски, связанные с отношением величины ссуды к стоимости обеспечения

Риски ликвидности

1. Рейтинг имущества

1.1. Обслуживание долга в настоящее время и в будущем (устойчивость)

1.2. Реализуемость и перспективы продажи

2. Рейтинг заемщика

3. Другие критерии

3.1. Финансовое качество поручителя / других солидарно ответственных лиц

3.2. Другие дополнительные средства обеспечения

3.3. Критерии повышения риска

- отсутствие законодательства о строительстве
- отсутствие поручительства в связи с затратами

- величина кредита

- пожилой возраст заемщика

- другие риски

ССО РОО 3-18-2005. Информационный документ «Оценка на возникающих рынках»

Информационный документ Оценка на возникающих рынках (МСО 2005)

Настоящий информационный документ следует читать в сочетании с другими документами — особенно с МСО 1 и МСО 2, МПО 1, МПО 2 и Кодексом поведения.

1.0. Введение

- 1.1. В силу важности рынков имущества и рынков капитала для обеспечения экономического роста существенное значение имеют стандарты для оценки всех типов имущества, капитальных активов и ценных бумаг, продаваемых и покупаемых на этих рынках. Введение стандартов оценки и соблюдение их требований играет существенную роль для укрепления рынков имущества и капитала в развивающихся экономиках. Поэтому одна из задач, которую поставил перед собой Комитет по международным стандартам оценки, — установить стандарты оценки, удовлетворяющие потребностям возникающих и вновь индустриализируемых стран.
- 1.2. Цель МКСО при выпуске комментария по оценке на возникающих рынках носит двоякий характер. Комментарий предназначен для того, чтобы:
 - 1.2.1. представить специфическое руководство для оценщиков, работающих на возникающих рынках;
 - 1.2.2. внести свой вклад в усилия банков и институтов национального и регионального развития по реструктуризации и/или укреплению финансовых систем на возникающих рынках.
- 1.3. Специфические экономические, правовые и институциональные характеристики возникающих рынков ставят особые проблемы для оценщиков, работающих на этих рынках. Некоторые из этих характеристик могут присутствовать и на более развитых рынках, однако они все же более распространены на возникающих рынках и включают следующие составляющие:
 - 1.3.1. Слабая или неадекватная правовая система, которая не способствует эффективному функционированию рынка имущества.
Развитая правовая система, в том числе свод законов об имуществе, являются непременным условием для обеспечения функционирования рынка имущества. Например, на многих возникающих рынках собственность, вне зависимости от ее определения как конкретного права («право пользования») или как группы прав и интересов («пучка прав»), может и не гарантироваться законом. Планирование землеустройства — особенно важный пример, так как он имеет существенное значение для оценщиков при проведении анализа наиболее эффективного использования (НЭИ — см. также определение в Глоссарии терминов), который представляет фундамент для формирования заключения относительно *рыночной стоимости*. Для того чтобы имущество удовлетворяло критерию юридической допустимости, его использование должно соответствовать законам о землеустройстве или кодексам зонирования.
 - 1.3.2. Отсутствие публикуемой информации или трудность получения информации, касающейся сведений о сделках, а также других данных, необходимых для правильной оценки.
Оценщики на возникающих рынках могут обнаружить, что надежных данных о сделках и других имеющих отношение к делу рыночных данных недостаточно либо потому, что публикация таких данных еще не стала общепринятой нормой, или же участники рынка более консервативны в отношении публичного раскрытия такой информации.

- 1.3.3. Большая изменчивость [волатильность] рынков имущества.
На возникающих рынках внутренние факторы, такие как ненадлежащим образом поставленная работа по сбору и распространению информации о рынке и внешние факторы, такие, как чувствительность рынка к внезапным потокам капитала, могут привести к экономической волатильности.
- 1.3.4. Недостаток надлежащим образом подготовленных профессиональных оценщиков.
Проводимый профессиональными оценщиками анализ играет существенную роль для обоснования решений, принимаемых участниками рынка. При отсутствии надежной информации рынки имущества не могут функционировать эффективно. Пользователям услуг по оценке, регулирующим организациям, правительственным органам и обычной публике необходимо лучше понять и оценить важнейшую роль профессиональных оценщиков в эффективном функционировании рынка имущества.
- 1.3.5. Устаревшие национальные стандарты оценки.
На некоторых возникающих рынках национальные стандарты оценки в настоящее время могут подвергаться пересмотру. Хотя и рассматриваемые как временные, эти национальные стандарты также признаются как имеющие юридическую силу. Когда существует такая ситуация, ее следует раскрыть в отчетах, а национальная оценочная ассоциация должна приложить все усилия, чтобы новые национальные стандарты способствовали утверждению наилучшей практике оценки, отражаемой в МСО.
- 1.3.6. Внешнее давление
Из-за слабости или отсутствия регулирования оценочной деятельности как со стороны административных органов рынков капитала или финансовых рынков, так и в самой профессиональной среде оценщиков, они иногда подвергаются неоправданному и/или чрезмерному давлению со стороны заинтересованных сторон, таких как учреждения и клиенты, принуждающих проводить оценку без соблюдения Общепринятых принципов оценки (ОПО).
- 1.3.7. Чрезмерное или недостаточное вмешательство государства
Государственные органы могут вмешиваться в экономические, правовые и институциональные сферы, лежащие в основе рынков имущества таким способом, что это препятствует его эффективному функционированию. К долгосрочным последствиям такого вмешательства относятся нерациональное распределение ресурсов, или неравновесие или перекосы, возникающие на рынках имущества. Отсутствие понимания или поддержки со стороны правительства также может препятствовать эффективному функционированию рынков имущества.
- 1.3.8. Рост важности неосязаемого имущества
В бывших плановых и командных экономиках многие права на неосязаемое имущество не были признаны в полной мере. Эти экономики сейчас находятся в процессе перехода к рынку, и права на неосязаемое имущество приобрели особую важность как признанная категория имущества.

2.0. Определения

- 2.1. *Возникающий рынок.* Рынок, растущий по размеру и сложности его организации, который можно обнаружить в национальной экономике, находящейся в стадии перехода на более высокий уровень развития или к рыночным принципам. Возникающим рынком может явиться финансовый рынок, имеющий непродолжительную историю функционирования и/или низкий уровень капитализации. Общие для возникающих рынков характеристики могут включать значимые структурные изменения в национальной экономике; быстрое развитие политических, правовых и институциональных норм;

переход от плановой или командной экономики к рыночной. В результате возникающие рынки становятся во все большей мере глобализованными.

- 2.2. *Правовые рамки.* Совокупность работающих на практике законов, устанавливающих права и интересы, связанные с собственностью на имущество, а также властные полномочия правительства в отношении имущества.
- 2.3. *Планирование землеустройства.* Предлагаемая программа, представляемая местным органом власти для будущего развития района в соответствии с конкретным использованием или видами использования земли. Землеустройство, использующее планирование, часто приобретает форму политической власти, осуществляемой государством, и создает основу для проведения зонирования.

3.0. Замечания

- 3.1. С самого начала следует заявить, что хотя настоящий комментарий признает особые обстоятельства возникающих рынков, оценщики, работающие на таких рынках, не должны использовать настоящий комментарий для того, чтобы обходить основные понятия и общепринятые принципы оценки (ОПО).

3.2. Рыночная стоимость

3.2.1. Фундаментальной базой оценки в Международных стандартах оценки является *рыночная стоимость*. Любой расчет *рыночной стоимости* зависит от предположения, что в какой-то мере существует активный и функционирующий рынок. Та мера, в какой возникающий рынок является действующим, зависит от его относительного размера, зрелости и сложности.

3.2.2. Хотя в некоторых возникающих экономиках активные рынки имущества могут предоставить оценщикам достаточные данные о сделках и иные имеющие отношение к делу данные для расчета *рыночной стоимости*, в иных случаях получить рыночную информацию нелегко. Может наблюдаться отсутствие существенной информации об имуществе, или же качество полученных данных может не отражать рынок. В таких ситуациях оценщику, возможно, понадобится затратить большие усилия при изучении рыночных обстоятельств, которые повлияли на данные о сделках, выбранные для использования в качестве сопоставимых.

3.2.3. Когда оценщик не в состоянии провести оценку, в достаточной мере основанную на рыночной информации, или же когда лишь часть оценки может быть подкреплена рыночными свидетельствами, оценщик должен раскрыть это ограничение пользователю оценки и установить любую ее часть, которая основана на данных, отличных от тех, которые можно получить на рынке. Следует также раскрыть любые допущения, сделанные при оценке, и указать их конкретное влияние на приводимую стоимость.

3.2.4. На возникающих рынках законы о планировании использования земли могут оказаться неизвестными, или их исполнение планирующими органами может не гарантироваться. В таких случаях определение наиболее эффективного использования (НЭИ) может быть затруднительным или, в лучшем случае, субъективным. Тогда оценщикам для оправдания заключения о НЭИ нужно прибегать к особым суждениям. НЭИ зависит от конкретного времени. Поэтому необходимо указывать, где и каким образом НЭИ может быть практически осуществлено. Там, где невозможно провести анализ НЭИ или такой анализ исходит из неразумного числа допущений, оценщик должен уведомить об этом обстоятельстве.

3.3. Базы оценки, отличные от *рыночной стоимости*

3.3.1. Международные стандарты оценки 1 и 2 проводят четкое различие между оценками, основанными на *рыночной стоимости*, и оценками, основанными на стоимостях, отличных от *рыночной стоимости*. Базы оценки, отличные от *рыночной стоимости*, могут использоваться для расчета «стоимости в использова-

нии» или стоимости, которую данное конкретное имущество имеет при его конкретном использовании конкретным пользователем, в противоположность стоимости в обмене, которая является фундаментом оценок, основанных на *рыночной стоимости*.

3.3.2. В связи с отсутствием или недостаточностью транзакционных и других имеющих отношение к делу данных, требуемых для оценок, основанных на рынке, оценщики на возникающих рынках иногда приходят к расчетам стоимости, отличной от *рыночной стоимости*, без представления адекватного пояснения, что эти расчеты стоимости на самом деле не являются оценками, основанными на рыночных данных. Согласно МСО 2 требуется, чтобы нерыночные оценки, где бы они ни проводились, ясно провозглашались как оценки, не основанные на рыночных данных.

3.3.3. Методология амортизированных затрат замещения (АЗЗ) для оценки, которая не может быть подкреплена рыночными данными, считается приемлемой для получения суррогата для *рыночной стоимости* специализированного имущества или имущества с ограниченным рынком⁶³. Однако результат является нерыночной расчетной величиной. АЗЗ — особенно полезный метод на возникающих рынках, где транзакционные данные редки и где информация о затратах на строительство может быть доступнее. Тем не менее оценщики должны четко выявить ограничения расчета исходя из методологии АЗЗ. Необходимо тщательно рассмотреть принцип согласованного использования, когда оценка основывается на АЗЗ, особенно там, где имеющаяся в наличии информация представляет собой смесь или объединение рыночных и нерыночных данных. (См. МР 8 «Амортизированные затраты замещения для финансовой отчетности (АЗЗ)»)

3.4. Оценка для финансовой отчетности

3.4.1. При оценках для финансовой отчетности (МПО 1) от оценщиков на возникающих рынках требуется учитывать понятия и принципы, изложенные в Международных стандартах финансовой отчетности, и понимать различия между этими стандартами финансовой отчетности и национальными стандартами финансовой отчетности страны, в которой проводится оценка. Обычно национальные стандарты финансовой отчетности имеют приоритет над международными стандартами, так как международные стандарты поддерживаются и обеспечиваются правовой санкцией в рамках национального законодательства. В таких ситуациях следует руководствоваться потребностями клиента по составлению отчетности, поскольку его финансовая отчетность должна отвечать выбранным требованиям.

3.5. Оценка для целей кредитования

3.5.1. При оценке для целей кредитования (МПО 2) оценщики на возникающих рынках могут подвергаться особому давлению со стороны клиентов. Оценщикам следует работать совместно с регулирующими органами, чтобы гарантировать, что все правила будут ясно установлены и сформулированы, пользоваться уважением, а также будут обеспечены правовой санкцией.

3.5.2. Кредиторам нужно проводить различие между оценками, проводимыми для жилищных ипотек, и оценками, проводимыми для более крупных проектов. В силу того, что возникающие рынки по своему характеру являются развивающимися, коммерческие и жилищные проекты на них часто оказываются крупномасштабными, и оценки для проектов требуют исследования рынка и изучения осуществимости до проведения расчетов стоимости.

⁶³ В оригинальном издании в этом месте дана ссылка на график континуума рыночной стоимости, который ранее был помещен в предыдущих редакциях Стандартов (МСО 2). Однако в текущем издании эта концепция континуума стоимостей пересмотрена, и в русском издании данная ошибочная ссылка удалена.

3.6. Кодекс поведения

- 3.6.1. П. 2.3 Кодекса поведения МСО гласит: «В тех странах, где еще не существует инфраструктуры для профессиональной подготовки оценщиков и регулирования их деятельности, основная обязанность по выявлению пригодности оценщиков для выполнения той или иной задачи лежит на пользователях-клиентах». Тем не менее оценщики на возникающих рынках должны всегда твердо придерживаться положений Кодекса поведения МСО, и отступление от этого кодекса недопустимо.
- 3.6.2. Раздел 5.0 Кодекса поведения МСО содержит требования МСО к компетентности оценщиков. Несмотря на общую необходимость соблюдения этих положений, признается, что определение оценщика в п. 3.3 Кодекса поведения может не всегда соответствовать ситуациям на возникающем рынке в тех случаях, когда надлежащая квалификация или организация достаточно подготовленных или опытных оценщиков отсутствует.
- 3.6.3. Наконец, стоит еще раз процитировать п. 6.8.1 Кодекса поведения МСО: «Стандарты рассчитаны на общие ситуации и не могут учитывать все возникающие обстоятельства. Будут случаи, когда отступление от Стандартов неизбежно. Когда такие случаи возникают, маловероятно, что они будут представлять собой нарушение этих стандартов при условии, что такое отступление является обоснованным, не противоречит принципам этики и уровню компетентности, а обоснование такого отступления представлено в отчете об оценке».

4.0. Рекомендации

В соответствии с двумя задачами настоящего комментария оценщикам, которые проводят оценки на возникающих рынках, а также коммерческим банкам и другим кредиторам, в том числе международным, региональным и национальным банкам развития и институтам, которые осуществляют надзор за любой реструктуризацией и/или укреплением финансовых систем возникающих рынков, предлагаются следующие рекомендации.

4.1. Рекомендации оценщикам:

- 4.1.1. *Рыночная стоимость* должна признаваться как основополагающая база оценки.
- 4.1.2. Там, где используются другие базы оценки, должно быть указано их отличие от *рыночной стоимости*.
- 4.1.3. При оценках для финансовой отчетности оценщики должны понимать связь между стандартами оценки и стандартами бухгалтерского учета и между Международными стандартами финансовой отчетности и национальными стандартами финансовой отчетности.
- 4.1.4. При оценках для целей кредитования оценщики должны выполнять свои задания независимо, сотрудничая при этом и с регулирующими органами, для того чтобы препятствовать давлению клиентов, способствуя признанию и поддержке ясных и юридически осуществимых правил.
- 4.1.5. В начале проведения любой оценки должны быть в письменном виде явно сформулированы условия найма и указания относительно задания.
- 4.1.6. На всех оценщиков, которые работают на возникающих рынках, возлагается обязанность соблюдения Кодекса поведения МСО.
- 4.1.7. Каждый международный стандарт оценки, применение и руководство включают разделы по раскрытию данных и отступлениям. В рыночных обстоятельствах, когда отступление от стандартов неизбежно, Международные стандарты оценки требуют раскрытия всех отступлений и приведения обоснования таких отступлений.

4.2. Советы коммерческим банкам и другим кредиторам:

- 4.2.1. Банки и другие финансовые институты, которые предоставляют ссуды для жилищных ипотек, а также коммерческих и жилищных проектов, должны обеспечить соблюдение Международного применения оценки 2 «Оценка для целей кредитования». Оценщиками должны выступать независимые/внешние оценщики, так как только независимые/внешние оценщики могут обеспечить адекватное профессиональное обязательство кредитному институту. В случаях, когда используются внутренние оценщики, рекомендуется, чтобы функция оценки была независимой от функции утверждения кредита/ссуды, и чтобы был раскрыт независимый статус оценщика.
- 4.2.2. При приглашении оценщиков для выполнения задания кредитные институты должны в начале ясно изложить в письменном виде условия найма и указания по выполнению задания.
- 4.3. Советы международным, региональным и национальным банкам и институтам развития:
- 4.3.1. Банки и институты развития должны признавать важность оценок, проводимых профессиональными квалифицированными оценщиками, которые соблюдают требования Международных стандартов оценки и настоящего комментария.
- 4.3.2. Необходимость в стандартах оценки следует рассматривать в рамках проведения политики, направленной на минимизацию дисбалансов на рынке имущества и в финансовых системах на возникающих рынках.
- 4.3.3. Пользователи оценок, подготовленных для финансовой отчетности, т.е. для включения оценок активов в регистры бухгалтерского учета, должны гарантировать соблюдение Международного применения оценки 1 «Оценка для финансовой отчетности». Оценщики должны выполнять свои задания в независимом качестве.
- 4.3.4. Организации, осуществляющие функции регулирования в отношении профессиональной оценки, должны обеспечить соответствующие возможности для ее развития, так как эта профессия имеет важнейшее значение для надлежащего функционирования рынка имущества и, соответственно, экономики.

5.0. Дата выпуска

- 5.1. Настоящий информационный документ по международной оценке был выпущен 1 июля 2001 г. [Редакция 31 января 2005 г.]

Англо-русский словарь к ССО РОО 2005

Англо-русский словарь к ССО РОО 2005 составлен на базе Толкового словаря МСО 2003 (с фрагментами из МСФО), а также с добавлениями из ЕСО 2003. Включены только термины, которые можно найти в Толковом словаре. Настоящий словарь выполняет вспомогательные функции при Толковом словаре. Пользователь, выбрав в Англо-русском словаре интересующий его англоязычный термин и обратившись затем к Толковому словарю, найдет перевод и толкование смыслов соответствующих терминов по-русски.

В настоящем словаре содержится немногим более 500 терминов, тогда как в отдельном издании Толкового словаря (вместе с Англо-русским словарем) 2003 года содержится более 2000 терминов и соответствующих статей с толкованиями.

Для целей ССО РОО 2005 актуализированы все включенные в настоящий словарь переводы на русский язык английских терминов, однако сверх этого в полном Толковом словаре практически не нужно вносить изменений (в поясняющие статьи).

Более подробное рассмотрение используемого понятийного аппарата оценочной деятельности с современных научно-практических позиций включено отдельным разделом в Пособие РОО «Особенности понимания по-русски Свода стандартов оценки (ССО РОО 2005) - *наилучшей общепринятой в мире практики*» Этот раздел Пособия РОО прошел апробацию в Научном совете Российской академии наук.

Термины из англоязычных оригиналов документов, включенных в ССО РОО (МСО, ЕСО, МСФО и др.)	Основные смыслы терминов по-русски (применяемые при оценке стоимости имущества и в смежных дисциплинах)	Комментарии: Другие слова и словосочетания по-русски (применяемые в аналогичном значении: или как синонимы, или же <i>неверно</i> - выделено)
1	2	3

А

acceptance criterion	критерий приемлемости	
accounting	бухгалтерский учет	
accounting changes	бухгалтерские изменения	
accounting conventions	бухгалтерские соглашения	
accounting depreciation	бухгалтерская амортизация	
accounting income	бухгалтерская прибыль	
accounting rate of return	бухгалтерская ставка отдачи	бухгалтерская норма рентабельности
accruals for depreciation	начисления амортизации	
accrued expenses (expenditures)	начисленные расходы (расходования)	начисленные расходы (затраты)
acquisition value	стоимость приобретения	
<i>ad valorem</i> tax	адвалорный налог	
adjusted basis	скорректированный базис	приведенный базис
adjusted book value	скорректированная бухгалтерская стоимость	приведенная бухгалтерская стоимость
adjusted net trading profit (NTP)	скорректированная предпринимательская прибыль	приведенная предпринимательская прибыль
adjusted present value	скорректированная приведенная стоимость	приведенная нынешняя (к настоящему времени) стоимость
administrative (compliance) review	административная проверка (соблюдения правил)	административная экспертиза (соблюдения правил)
all risk yield (ARY) (market yield)	доходность при всех рисках (ДВР) (рыночная доходность)	
allowed alternative treatment	допустимый альтернативный учет	
alternative use value	стоимость альтернативного использования	
amortization (see for compare deterioration, depreciation, obsolescence)	амортизация (см. для сравнения: износ, обесценение, устаревание)	погашение (долга, ссуды, неосязаемых активов); <i>неверно</i> : износ, устаревание
amount of one Euro (or other unit of currency)	сумма одного евро (или единицы другой валюты)	
amount of one Euro (or other unit of currency) per annum	сумма одного евро (или единицы другой валюты) ежегодно	
annual equivalent	годовой эквивалент	
annual sinking fund (ASF)	годовой фонд погашения	
annuity (anny)	аннуитет	
appraisal (appraisement)	оценка	используется в США и в некоторых странах Европы вместо слова «valuation»

1	2	3
appraiser	оценщик	<i>используется в США и в некоторых странах Европы вместо слова «valuer»</i>
approaches to value	подходы к (оценке) стоимости	
arm's length transaction	коммерческая сделка	сделка «на расстоянии вытянутой руки»
assemblage value	стоимость в совокупности	
assessed value	налогооблагаемая стоимость	налоговая стоимость
asset(s)	актив(ы)	ценное имущество; «фонды» - устаревшее
asset valuation	оценка (стоимости) активов	
asset-based approach	подход на основе активов	
assignment	уступка требования, цессия	устный отчет (об оценке)
assumptions	допущения	
auction price	аукционная цена	
auction realisable value	аукционная реализационная стоимость	
B		
balance sheet	балансовый отчет	баланс, бухгалтерский баланс
balance sheet equation, accounting equation	балансовое уравнение, бухгалтерское уравнение	
before-and-after valuations	оценки «до и после»	
benchmark treatment	учет от исходной базы	
benefit/cost ratio	отношение «затраты - выгоды»	неверно: отношение «стоимость - выгоды»
betterment	усовершенствование	
biological assets	биологические активы	
book cost	бухгалтерские затраты	
book value	бухгалтерская стоимость	балансовая стоимость
bookkeeping	бухгалтерский учет	счетоводство
break-even (point)	безубыточность (точка)	
break-up value	стоимость компании при разделении	
bricks and mortar valuation	оценка (стоимости) «кирпичей и раствора»	
Build-Own-Operate-and-Transfer Agreement (BOOT)	соглашение «строительство-собственность-эксплуатация-передача» («ССЭП»)	
bundle of rights	пучок прав	
business	бизнес	
business plan	бизнес-план	
C		
capital asset pricing model (CAPM)	модель ценообразования для капитальных активов (МЦКА)	
capital assets	капитальные активы	
capital costs	капитальные затраты	
capital expenditure (capital outlay)	капитальные затраты (капитальные издержки)	капитальные расходования (капитальные издержки)
capital gain	прирост капитала	прирост стоимости капитала

1	2	3
capital impairment	ослабление (<i>ухудшение</i>) капитала	<i>неверно</i> : «обесценение» капитала
capital improvements	капитальные улучшения	
capital investment	капитальные вложения	капитальные инвестиции
capital lease	капитальная аренда	
capital structure	структура капитала	
capital value	капитальная стоимость	
capitalization factor	фактор капитализации	
capitalization	капитализация	
capital lease	капитальная аренда	
capitalization of earnings	капитализация прибыли	
capitalization rate	ставка капитализации	норма капитализации
capitalized costs	капитализированные затраты	
capitalized value	капитализированная стоимость	
carrying amount	учетная сумма	<i>неверно</i> : бухгалтерская (балансовая) стоимость
cash flow	денежный поток	поток наличности, движение денежных средств
cash flow analysis/statement	анализ денежного потока/ отчет о денежном потоке	<i>см. предыдущее</i>
certificate of value	сертификат стоимости	
certification of value	сертификация стоимости	
chattel personal	персональная движимость	
chattel real	реальная движимость	
collateral	обеспечение (<i>ссуды</i>)	
commercial real estate	коммерческая недвижимость	
comparable data, comparable(s)	сопоставимые данные	
comparable sales method (market or direct market comparison method)	метод сопоставимых продаж (метод рыночных или прямых рыночных сравнений)	
comparative approach	сравнительный подход	
comparison approach to value	сравнительный подход к (<i>оценке</i>) стоимости	
component value	компонентная стоимость	
conditions of engagement	условия найма	
consistent use	согласованное использование	
constant purchasing power	постоянная покупательная способность	
contractor's method	метод подрядчика	
control	контроль	(<i>осуществлять</i>) управление
corporeal personal property	материальное движимое (<i>личное</i>) имущество	вещественное (<i>телесное</i>) движимое имущество
cost approach (method)	затратный подход (метод)	
cost-benefit analysis	анализ «затраты – выгоды»	<i>неверно</i> : анализ «стоимость - выгоды»
cost-effectiveness analysis	анализ «затраты - эффективность»	<i>неверно</i> : анализ «стоимость - эффективность»
cost estimating	составление сметы затрат	калькуляция себестоимости
cost of asset	затраты на (<i>производство</i>) актива	себестоимость актива

1	2	3
cost of capital	издержки (затраты) применения капитала	неверно: стоимость капитала
cost of debt	издержки (затраты) применения заемных средств	неверно: стоимость заемных средств
cost of equity	издержки (затраты) применения собственного капитала	неверно: стоимость собственного капитала
cost of sales (cost of goods sold)	затраты (<i>производства</i>) реализованной продукции	себестоимость реализованной продукции
cost-plus pricing	ценообразование по принципу «затраты плюс»	
costing	составление сметы затрат	калькуляция себестоимости
covenant value	стоимость отдельного соглашения	
criteria for comparing and selecting investment projects	критерии для сравнения и выбора инвестиционных проектов	
criterion rate	ставка критерия	
critical path analysis	анализ критического пути	
curable depreciation	устраняемая амортизация	нестрого: устранимый износ
current assets	текущие активы	оборотные активы (средства)
current cost accounting	учет по текущим затратам	
current cost convention (accounting)	соглашение о текущих затратах (в бухучете)	
current value accounting	учет по текущей стоимости	
current yield	текущая доходность	
current-dollar accounting, mark-to market accounting, current value accounting	учет в текущих ценах (долларах)	
curved-line depreciation	нелинейная амортизация	
D		
damage	ущерб (<i>имущественный</i>)	
date of valuation (valuation date)	дата оценки (оценочная дата)	
debenture	долговое обязательство	
decapitalization	декапитализация	
deed restrictions and restrictive covenants	ограничения действий и ограничительные положения	
definition of the valuation assignment	определение задания по оценке	
demand (in a property market)	спрос (на рынке имущества)	
depreciable amount	амортизируемая сумма	
depreciable cost	амортизируемые затраты	
depreciated replacement cost (DRC)	амортизированные затраты замещения (АЗЗ);	нестрого: «затраты замещения с учетом износа»; неверно: «остаточная стоимость»; см. отличие от: восстановительная стоимость (reinstatement value)
depreciated replacement cost basis (DRC)	амортизированные затраты замещения (АЗЗ) как база	см. предыдущее

1	2	3
depreciated value	амортизированная стоимость	
depreciation	амортизация	обесценение (<i>буквально</i>); нестрого: износ, устаревание
depreciation and amortization of manufacturing assets	амортизация (<i>любых</i>) активов производственного назначения	обесценение и погашение активов производственного назначения
depreciation charges	амортизационные отчисления	
depreciation costs/ expenses	амортизационные затраты/ расходы	
deprival value	стоимость лишения (стоимость утраты)	депривационная стоимость
desk review	кабинетная проверка	кабинетная экспертиза
deterioration (physical deterioration)	ухудшение (ухудшение физического состояния)	износ (физический износ)
devaluation	обесценение (<i>актива</i>)	девальвация (<i>актива</i>)
develop	развивать (<i>недвижимость</i>)	застраивать (<i>недвижимость</i>)
developer	девелопер	застройщик
developer's budget method	метод бюджета девелопера	
developer's risk and profit	риск и прибыль девелопера	
development appraisal	оценка девелопмента	
development return (developer's return)	отдача девелопмента (отдача девелопера)	
development value	стоимость девелопмента	
direct capitalization	прямая капитализация	
direct comparison method (comparative method or market value approach)	метод прямого сравнения (сравнительный метод или подход рыночной стоимости)	
direct cost(s)	прямые затраты	
disclosure	раскрытие (<i>информации</i>)	
discount (interest) method	метод удержания (процентов) <i>при выдаче ссуды</i>	метод удержания (интереса) <i>при выдаче ссуды</i>
discount for lack of control	скидка на недостаточность контроля	
discount rate	ставка дисконтирования	дисконтная ставка; учетная ставка; норма приведения
discounted cash flow (DCF)	дисконтированный денежный поток (ДДП)	
discounted cash flow (DCF) analysis	анализ дисконтированного денежного потока (ДДП)	
discounted cash flow method	метод дисконтированных денежных потоков	
discounted cash flow yield	дисконтированная доходность денежного потока	
discounted value	дисконтированная стоимость	
discounting	дисконтирование	антоним: «включение в счет», бухучет (<i>accounting</i>)
divisible balance	делимый остаток	
dual rate method	метод двойной ставки	
dual rate table	таблица двойных ставок	
due diligence	комплексное обследование	«должная достоверность»

1	2	3
E		
economic obsolescence	экономическое устаревание	нестрого: экономический износ
economic rent	экономическая арендная плата	
effective age	эффективный возраст	действительный возраст
effective date	эффективная дата	действительная дата
effective net worth	эффективная чистая стоимость	действительная чистая стоимость
elements of comparison	элементы сравнения	
emerging market	возникающий рынок	развивающийся рынок
eminent domain	право государства <i>отчуждать имущество</i>	«превосходство» государства
encumbrance	обременение	
enterprise value	стоимость предприятия	
environmental assessment	оценка (натуральная) окружающей среды	
environmental factors	факторы окружающей среды	
equated yield	приравненная доходность	
equipment	оборудование	
equitable or equity interest	справедливый или долевого интерес	
equity	собственный капитал	долевой капитал
escheat	выморочность (<i>имущества</i>)	
estimated value	сметная стоимость	расчетная стоимость
excess rent	избыточная арендная плата	
existing use value	стоимость существующего использования	
expenditure	расходование	затраты – <i>соответствует смыслу в большей степени, чем «расходы»</i>
expense(s)	расходы	
expense pass-throughs	переход расходов	возмещаемые расходы
external obsolescence	внешнее устаревание	нестрого: внешний износ
external valuer	внешний оценщик	
externality	внешний результат	внешний эффект
F		
face value	нарицательная стоимость	
fair market value	справедливая рыночная стоимость	
fair value	справедливая стоимость	
fall-back figure	минимально приемлемая величина	
fee simple (estate)	безусловное право собственности	
field review	полевая (<i>натурная</i>) экспертиза	
financial asset	финансовый актив	
financial instrument	финансовый инструмент	
financial interests	финансовые интересы	
financial lease	финансовая аренда	договор финансовой аренды

1	2	3
financial liability	финансовое обязательство	
financial modeling	финансовое моделирование	
financial statements	финансовые отчеты	
fixed or long-term assets	фиксированные или долгосрочные активы	<i>внеоборотные активы (или средства), нетекущие активы</i>
forced sale (liquidation) value	стоимость вынужденной продажи (ликвидации)	
forced sale value	стоимость при вынужденной продаже	
free cash flow	свободный денежный поток	
freehold	фригольд	
freehold interest	интерес фригольда	
freehold investment	инвестиция фригольда	
freehold or leased fee value	стоимость фригольда или сдаваемого в аренду поместья	
frontage method	метод прилегающей территории	
full rental value (FRV)	полная стоимость аренды (ПСА)	
furniture, fixtures, and equipment (ff&e)	мебель, приспособления и оборудование (МПО)	
G		
general and administrative expenses	управленческие и административные расходы	общехозяйственные расходы
Generally Valuation Concepts and Principles (GVCP)	Общие понятия и принципы оценки (ОППО)	
geometrical zoning (arbitrary or arithmetical zoning)	геометрическое зонирование (произвольное или арифметическое зонирование)	
going concern	действующее предприятие	постоянное функционирование
going concern value	стоимость действующего предприятия	
goods and chattels personal	товары (<i>блага</i>) и личное имущество	
goodwill	гудвилл	<i>«деловая репутация» – составляет часть гудвилла</i>
gross cash flow	валовой денежный поток	
gross development value (gross realization)	валовая стоимость девелопмента (валовая реализация)	
gross income	валовой доход	
gross margin; gross profit	валовая прибыль	<i>общая прибыль – помогает, отличить от понимаемой (в РФ) иначе валовой прибыли</i>
gross realization	валовая реализация	
gross redemption yield	валовая доходность выкупа	
gross replacement cost	валовые затраты замещения	
ground lease	аренда земли (<i>без строений</i>)	
growth rate	темп роста	

1	2	3
---	---	---

H

halving back	обратное деление не два	
hammer price	цена с молотка	
hardcore method (layer method)	метод ядра (метод слоя)	
hardcore rent	ядро арендной платы	
hazardous substance	опасное вещество	
headlease or master lease	головной или главный договор аренды	
headleasehold interest (sandwich lessor interest)	интерес головного лизгольда (интерес промежуточного арендодателя)	
heritage and conservation assets	активы наследия и сохраняемые активы	
highest and best use (HABU)	наиболее эффективное использование (НЭИ)	наилучшее и наиболее эффективное использование
historic (historical) cost convention (accounting)	соглашение о прошлых (исторических) затратах (в бухгалтерском учете)	
historical cost	исторические затраты	
historical value	историческая стоимость	
historical value (cost) accounting	бухучет по исторической стоимости (затратам)	
holding company (investment business)	холдинговая компания (инвестиционный бизнес)	
home equity loan	ссуда, обеспеченная долей жилого дома	
hope value	стоимость надежды	
hundred per cent location	сто процентное местоположение	
hypothecation, pledge	ипотека (заклад), заклад	
hypothetical tenancy	гипотетический наем	
hypothetical use	гипотетическое использование	

I

impairment	ослабление	<i>неверно</i> : обесценение
impairment loss	убыток от ослабления	
impairment of an asset	ослабление актива	
improved value (USA)	усовершенствованная стоимость (США)	
improvements	улучшения	
imputed cost	вмененные издержки	
imputed value	вмененная стоимость	
income	доход, прибыль	
income (capitalization) approach	доходный подход (на основе капитализации дохода)	
income approach	доходный подход	
income multiplier (years' purchase)	мультипликатор дохода (ценность за годы)	
income property	доходное имущество	
incorporeal personal property	нематериальное движимое имущество	невещное (бестелесное) движимое имущество

1	2	3
incremental yield	приростная доходность	
incremental yield analysis	анализ приростной доходности	
incurable depreciation	неустраняемая амортизация	нестрого: неустраняемый износ
indemnity value	стоимость страхового возмещения	
independent valuer	независимый оценщик	
indirect cost	косвенные затраты	
infrastructure	инфраструктура	
initial return	первоначальная отдача	
initial yield	первоначальная доходность	
insurable interest	страховой интерес	
insurable replacement cost	затраты страхового возмещения	подлежащие страхованию затраты возмещения
insurable value (or insurance replacement cost)	страховая стоимость (или страховые затраты замещения)	
intangible assets	неосязаемые активы	нестрого: нематериальные активы
intangible property	неосязаемое имущество, неосязаемые вещи	неосязаемое имущество, «неосязаемости»
intangible		
intellectual property	интеллектуальная собственность	
internal rate of return (IRR) (money weighted rate of return)	внутренняя ставка отдачи (BCO) (взвешенная денежная ставка отдачи)	внутренняя норма рентабельности (нестрого: доходности)
internal valuer	внутренний оценщик	
intrinsic value	внутренняя стоимость	«внутренне присущая» стоимость
investment analysis	инвестиционный анализ	
investment asset	инвестиционный актив	
investment method	инвестиционный метод	
investment project	инвестиционный проект	
investment property	инвестиционное имущество	нестрого: инвестиционная собственность
investment value («worth»)	инвестиционная стоимость («ценность»)	
investment(s)	инвестиции	
irrigated land	орошаемая земля	
isoval	линия одинаковой стоимости	изоваль
J		
joint venture (JV)	совместное предприятие (СП)	
K		
know-how	ноу-хау	
L		
land	земля	земельный участок
land quality statement	отчет о качестве земли	
land use planning	планирование землеустройства	

1	2	3
latent value	латентная стоимость	
lease	аренда	договор аренды
lease interest	интерес аренды	
leased fee estate	арендованное безусловное право собственности	
leasehold	лизгольд	
leasehold improvements or tenant's improvements	улучшения лизгольда или улучшения съемщика	
leasehold value	стоимость лизгольда	
least-cost analysis	анализ наименьших затрат	
legal estate	законное имущественное состояние	законная земельная собственность
legal framework	правовые рамки	
legal life	юридический срок жизни	
lessee	арендатор	
lessee interest	интерес арендатора	
lessor	арендодатель	
lessor interest	интерес арендодателя	
limited market property	имущество с ограниченным рынком	
limiting conditions	ограничительные условия	
linear interpolation	линейная интерполяция	
liquidation value	ликвидационная стоимость	
liquidator	ликвидатор	
loan security	обеспечение ссуды	
location analysis	анализ местоположения	
long-term assets	долгосрочные активы	
long-term liabilities	долгосрочные обязательства	
lost profit(s)	упущенная выгода	
M		
machinery	машины	
majority control	мажоритарный контроль	
majority interest	мажоритарный интерес	
management accounts or internal accounts	управленческие счета или внутренние счета	
marginal yield	маргинальная доходность	
market	рынок	
market approach	рыночный подход	
market based transfer price	трансфертная цена, основанная на рыночных ценах	
market price	рыночная цена	
market rent	рыночная арендная плата	
market value	рыночная стоимость	
market value for existing use (now referred to in EVS as «existing use value»)	рыночная стоимость для существующего использования	(теперь именуемая в ЕСО как «стоимость существующего использования»)
market value for the existing use (MVEU) (or existing use value)	рыночная стоимость для существующего использования (РССИ) (или стоимость существующего использования)	

1	2	3
marketability discount	скидка на реализуемость	скидка на рыночность
marriage value	стоимость при слиянии (объединении)	
marriage value (assemblage value)	стоимость при слиянии (стоимость группы)	
minimum contents of a valuation certificate or report	минимальное содержание сертификата оценки или отчета об оценке	
minority discount	миноритарная скидка	
minority interest	миноритарный интерес	доля меньшинства
modern equivalent asset (MEA)	современный эквивалентный актив	
mortgage	1. закладная; 2. ипотека	ипотечный кредит
mortgage value	залоговая стоимость (<i>недвижимости</i>)	
multiple regression analysis	множественный регрессионный анализ	
N		
natural zoning	естественное зонирование	
negative cash flow	отрицательный денежный поток	
negative development value	отрицательная стоимость девелопмента	
negative value	отрицательная стоимость	
net asset value (NAV)	стоимость чистых активов	
net assets	чистые активы	
net assets method	метод чистых активов	
net carrying amount	чистая учетная сумма	
net cash flow	чистый денежный поток	
net current assets	чистые текущие активы	чистые оборотные активы
net current replacement cost	чистые текущие затраты замещения	
net earnings	чистая прибыль	
net income	чистая прибыль	
net (operating) income	чистый (операционный) доход	
net loss	чистый убыток	
net present value (NPV)	чистая приведенная стоимость (ЧПС)	чистая нынешняя стоимость <i>неверно</i> : чистая текущая стоимость
net present value method	метод чистой приведенной стоимости	<i>см. предыдущее</i>
net rent	чистая арендная плата	
net replacement cost	чистые затраты замещения	
net sales	чистая выручка от продаж	чистый объем продаж (нетто-продажи)
net selling price	чистая цена продажи	
net trading profit (NTP)	чистая предпринимательская прибыль (ЧПП)	
net worth	чистая балансовая стоимость	
net yield	чистая доходность	

1	2	3
nil value	нулевая стоимость	
nominal consideration	номинальная компенсация	
nominal value	номинальная стоимость	
non-cash charge	неденежные начисления	
non-current assets	нетекучие активы	внеоборотные активы, см. также фиксированные или долгосрочные активы
non-market bases of value	нерыночные базы стоимости	
nuisance value	стоимость устранения вреда	
O		
obsolescence	устаревание	
offer	оферта	
open market	открытый рынок	
open market value	стоимость на открытом рынке	
operating company	операционная компания	
operating expenses (outgoings)	операционные расходы (издержки)	
operating income	операционная прибыль	прибыль от реализации или от производственной деятельности
operating lease	операционная аренда	
operating profit	операционная прибыль	прибыль от реализации или от производственной деятельности
operational asset	операционный актив	
opportunities	благоприятные возможности	
opportunity cost	издержки благоприятных возможностей	«альтернативные» издержки
opportunity cost of money rate	ставка благоприятных издержек привлечения денег	ставка альтернативных издержек привлечения денег
optimization	оптимизация	
option	опцион	
original cost	первоначальные затраты	
original outlay	первоначальные издержки	
outgoings	издержки	исходящие платежи
overall yield	общая доходность	
owner-occupied property	имущество, занимаемое собственником	
P		
participation rent	арендная плата за участие	
partnership	партнерство	(открытое) товарищество
passing rent	проходящая арендная плата	
payback period	срок окупаемости (инвестиций)	
personal property (movable property, chattel)	движимое имущество	
personality	движимость	
physical deterioration	износ физический	
physical life	физический срок службы	
plant	производство, завод, фабрика	
plant and machinery	производство и машины	

1	2	3
plant, machinery and equipment (plant and equipment)	производство, машины и оборудование	
plottage value	стоимость общей площади участка	
portfolio	портфель	
possession	владение (<i>имуществом</i>)	
powers of government	полномочия государства	
price	цена	
prime yield	первоклассная доходность	
principle of anticipation	принцип предвидения	
principle of balance	принцип сбалансированности	
principle of competition	принцип конкуренции	
principle of supply and demand	принцип предложения и спроса	
private treaty sale	продажа по частному соглашению	
procedure diagram	диаграмма процедур	
process plant	производственный процесс	
professional asset valuer	профессиональный оценщик активов	
professional property valuer	профессиональный оценщик имущества	
profit rent	аренда прибыли	
profitability index	индекс прибыльности	
program (project) evaluation (and) review technique (PERT)	метод оценки (и) пересмотра программ (проектов)	
property	имущество	
property with trading potential (specialized trading property)	имущество с торговым потенциалом (специализированное торговое имущество)	
property, plant and equipment (PP&E)	основные средства	имущество (<i>права, земля</i>), производство и оборудование
proprietary rights	имущественные права	права собственности
prudent lotting	расчетливое деление	
public building	публичное здание	государственное общественное здание
public sector asset	актив публичного сектора	<i>см. предыдущее</i>
purchasing power parity (PPP)	паритет покупательной способности (ППС)	
Q		
quantity allowance (quantum allowance)	поправка на количество	
R		
ratable value	налогоблагаемая стоимость	
rate of interest	ставка процента	норма процента
rate of return	ставка отдачи	ставка (норма) доходности; ставка (норма) рентабельности
ratio analysis	соотношений	анализ коэффициентов (мультипликаторов)

1	2	3
real estate	недвижимость	
real property	недвижимое имущество	
realty	«реальное» имущество	«риэлти»
receipts and expenditure method	метод прихода и расхода	
recoverable amount	возмещаемая сумма	
recreational asset	актив рекреационной сферы	
regression analysis	регрессионный анализ	
reinstatement value	восстановительная стоимость	<i>не всегда могут приниматься «затраты замещения»</i>
remainder zone	остаточная зона	
remunerative rate	ставка вознаграждения	
rent charge	арендная плата	
rental value	расчетная арендная плата	
replacement cost (new)	затраты замещения (новым)	
replacement value	стоимость замещения	<i>не то же самое, что «затраты замещения»</i>
reproduction cost (new)	затраты воспроизводства (нового)	
reserve price	резервная цена	
residential real estate	жилая недвижимость	
residual amount	остаточная сумма	
residual method (residual valuation)	остаточный метод (остаточная оценка)	
residual value	остаточная стоимость	
return (on capital)	отдача (на капитал)	рентабельность, доходность
return for risk and profit	отдача для риска и прибыли	
return of capital	возврат капитала	<i>обычно через амортизацию</i>
return on equity	отдача собственного капитала компании	
return on investment	отдача инвестиций	рентабельность, доходность инвестиций
revaluation	переоценка	
revalued amount	переоцененная сумма	
reversion yield	доходность реверсии	
reversionary return (reversionary yield)	реверсивная отдача (реверсивная доходность)	
royalty method	метод роялти	
S		
sale and leaseback	продажа и возвратная аренда	возвратный лизинг
salvage value	утилизационная стоимость	
sandwich lessor interest	интерес промежуточного арендодателя	
scarcity value	стоимость в условиях нехватки	
scrap value	скраповая стоимость,	стоимость лома
selling price	цена продажи	продажная цена
sensitivity analysis	анализ чувствительности	
service potential	производственно-сервисный потенциал	производственный потенциал
servitude	сервитут	

1	2	3
shadow price	теневая цена	неявная цена
signing date	дата подписания	
single rate method	метод единой ставки	
single rate table	таблица с одной ставкой	
single rate years' purchase	ценность за годы при одной ставке	
sinking fund	выкупной фонд	фонд погашения; фонд погашения задолженности
site value	стоимость площадки	
sitting tenant value	стоимость для съемщика во владении	
slice method	метод слоя	
special purchaser	специальный покупатель	
special purchaser value	стоимость для специального покупателя	
special value	специальная стоимость	
specialised assets	специализированные активы	
specialised properties	специализированные объекты имущества	
specialised, special purpose or specially designed property	специализированное имущество, имущество специального назначения или специальной конструкции	
specialized trading property	специализированное торговое имущество	
specifications for the valuation assignment	спецификации для задания по оценке	
standard costs	нормативные затраты	
step-in rights	права вмешательства	
step-up lease	ступенчатая аренда	
subleasehold	сублизгольд	
subsequent expenditure	последующие затраты	
substitution	замещение	
sum insured	страховая сумма	
summation approach	подход на основе суммирования	
surplus asset	излишний актив	
surrender value	выкупная стоимость	
syndicate	синдикат	
syndication	синдицирование	
synergy	синергия	
T		
tangible assets	осязаемые активы	<i>нестрого:</i> «материальные активы», не имеющим прямого отношения к материальным затратам
tangible property	осязаемое имущество	см. предыдущее
taxable value	налогооблагаемая стоимость	
tax-adjusted table	таблица, скорректированная с учетом налогов	
technical review	техническая экспертиза	

1	2	3
tenant's interest	интерес съемщика	
tenant's share	доля съемщика	
term and reversion method	метод срока и реверсии	
term yield	срочная доходность	
throughput method	метод пропускной способности	
time value of money	стоимость денег с учетом фактора времени	временная стоимость денег
total cost; total cost of sales	полные затраты; полные затраты реализации	полная себестоимость реализации
toxic	токсичный	
trade fixtures or tenant's fixtures	торговые принадлежности или принадлежности съемщика	
trading stock	запасы для торговли	
transaction cost(s)	транзакционные издержки	
transaction costs	затраты проведения сделки	
transaction method	метод сделок	
transfer price	трансфертная цена	
true net yield	истинная чистая доходность	
turnover lease	аренда оборота	оборотная аренда
turnover rent	арендная плата от оборота	не имеет прямого отношения к «оборотным средствам» (текущим активам)
types of value	типы стоимости	
U		
unit(s) of comparison	единица (единицы) сравнения	
unitization yield	доходность при автономизации	
useful life	срок полезного использования	
utility	полезность	
V		
vacant possession	незанятое собственником имущество	
valuation	оценка (стоимости имущества)	вальвация
valuation approach	подход к оценке	
valuation assignment	задание на оценку	
valuation brief	инструктаж на оценку	
valuation certificate	сертификат оценки	
valuation certificate or valuation report	сертификат оценки или отчет об оценке	
valuation date	дата оценки	
valuation method	метод оценки	
valuation principles	принципы оценки	
valuation procedure	процедура оценки	
valuation ratio	коэффициент оценки	
valuation report	отчет об оценке	
valuation review	экспертиза оценки	
valuation standards	стандарты оценки	

1	2	3
valuation table	таблица оценки	
value	СТОИМОСТЬ ; <i>глагол</i> оценивать, определять (величину) стоимости	в математике : величина; в социально-философских текстах (мн. число): высшие ценности, достоинства; в экономике : (материальные) ценности – <i>синоним</i> : активы
value in exchange	стоимость в обмене	
value in use	стоимость в использовании	
value of best forgone alternative	стоимость наилучшей из отвергнутых альтернатив	
value of improvements	стоимость улучшений	
valuer	оценщик	
virtual rent	виртуальная арендная плата	
void allowance (vacancy allowance)	скидка на незанятость	
W		
wasting assets	истощимые активы	
weighted rate (of return)	взвешенная ставка (отдачи)	
willing lessor, willing lessee (willing landlord, willing tenant)	заинтересованный арендодатель, заинтересованный арендатор (заинтересованный домовладелец, заинтересованный съемщик)	
willing seller, willing buyer (willing vendor, willing purchaser)	заинтересованный продавец, заинтересованный покупатель (заинтересованный торговец, заинтересованный скупщик)	
working capital	рабочий капитал	оборотный капитал, <i>не равен</i> «оборотным средствам» (текущим активам)
worth	ценность	<i>соответствует</i> понятию: инвестиционная стоимость;
written-down value	списанная стоимость	
written report	письменный отчет	
Y		
Years' purchase (YP)	ценность за годы (YP)	
yield	доходность	
Z		
zone A	зона А	
zone A value	величина зоны А	
zoning	зонирование	
zoning method (zoning approach)	метод зонирования (подход на основе зонирования)	