

ССО РОО 2010

Свод стандартов оценки 2010

**ОБЩЕРОССИЙСКОЙ
ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

Москва

2010

Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО)

**предназначен для оценки стоимости имущества
в Российской Федерации и в других странах СНГ —
в полном соответствии с принятыми документами:**

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256)

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255)

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256)

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (МСО) 2007 (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) 2007)

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

СОДЕРЖАНИЕ

Федеральные стандарты оценки	5
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256)	6
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255)	9
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256)	13
Раздел 1. Общие вопросы	17
ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки	18
ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»	29
ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества Типы имущества Международных стандартов оценки	38
Раздел 2. Стандарты	49
Введение в Международные стандарты оценки 1, 2 и 3	50
ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки	54
ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке МСО 3. Составление отчета об оценке	61
ССО РОО 2-03-2010. Оценка для финансовой отчетности МПО 1. Оценка для финансовой отчетности	66
Дополнение А. Дальнейшее руководство по бухгалтерскому учету аренды	77
ССО РОО 2-04-2010. Оценка для целей залогового кредитования МПО 2. Оценка для целей залогового кредитования	79
ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества	86
ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов [прав] аренды МР 2. Оценка стоимости интересов [прав] аренды	100
ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости установок, машин и оборудования МР 3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования	107
ССО РОО 2-08-2010. Оценка стоимости нематериальных активов МР 4. Оценка стоимости нематериальных активов	110
ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества МР 5. Оценка стоимости движимого имущества	119
ССО РОО 2-10-2010. Оценка стоимости бизнеса МР 6. Оценка стоимости бизнеса	127

ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ	
МР 7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ	141
ССО РОО 2-12-2010. Затратный подход для целей подготовки	
финансовой отчетности (А33)	
МР 8. Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (А33)	147
Дополнение А. Тест на адекватную прибыльность при применении метода	
амортизированных затрат замещения (А33)	151
ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей	
рыночных оценок и инвестиционных анализов	
МР 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей	
рыночных оценок и инвестиционных анализов	153
ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества	
МР 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества	160
ССО РОО 2-15-2010. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости	
МР 11. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости	165
ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества	
МР 12. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества	168
ССО РОО 2-17-2010. Массовая оценка для налогообложения имущества	
МР 13. Массовая оценка для налогообложения имущества	171
ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества	
в добывающих отраслях	
МР 14. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях	176
ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества	
МР 15. Оценка стоимости объектов исторического имущества	189
Приложение	194
Глоссарий терминов МСО 2007	194

Федеральные стандарты оценки

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ
от 20 июля 2007 г. № 256**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ
«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ
К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1)»**

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 31, ст. 3456), в соответствии с пунктом 5.2.5 Положения о Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2004 г. № 443 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 36, ст. 3670; 2005, № 22, ст. 2121; 2006, № 11, ст. 1182; № 16, ст. 1743, ст. 1744; № 18, ст. 2005; № 22, ст. 2333; № 32, ст. 3569, ст. 3578; 2007, № 22, ст. 2642), приказываю:

Утвердить прилагаемый федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Министр
Г.О. Греф

Утвержден
Приказом
Минэкономразвития России
от 20 июля 2007 г. № 256

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
«ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ
К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1)»**

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

II. Общие понятия оценки

3. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

9. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

10. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

11. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

III. Подходы к оценке

13. Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

14. Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

15. Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

IV. Требования к проведению оценки

16. Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

17. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

19. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

23. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

25. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и в федеральных стандартах оценки.

26. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

27. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. № 10045

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 20 июля 2007 г. № 255

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО № 2)»

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 31, ст. 3456), в соответствии с пунктом 5.2.5 Положения о Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2004 г. № 443 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 36, ст. 3670; 2005, № 22, ст. 2121; 2006, № 11, ст. 1182; № 16, ст. 1743, ст. 1744; № 18, ст. 2005; № 22, ст. 2333; № 32, ст. 3569, ст. 3578; 2007, № 22, ст. 2642), приказываю:

Утвердить прилагаемый федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Министр
Г.О. Греф

Утвержден
Приказом
Минэкономразвития России
от 20 июля 2007 г. № 255

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО № 2)»

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

III. Виды стоимости

5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

6. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

8. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

9. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

10. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ
от 20 июля 2007 г. № 254**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ
«ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО № 3)»**

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 31, ст. 3456), в соответствии с пунктом 5.2.5 Положения о Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2004 г. № 443 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 36, ст. 3670; 2005, № 22, ст. 2121; 2006, № 11, ст. 1182; № 16, ст. 1743, ст. 1744; № 18, ст. 2005; № 22, ст. 2333; № 32, ст. 3569, ст. 3578; 2007, № 22, ст. 2642), приказываю:

Утвердить прилагаемый федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Министр
Г.О. Греф

Утвержден
Приказом
Минэкономразвития России
от 20 июля 2007 г. № 254

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ
«ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО № 3)»**

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

II. Требования к составлению отчета об оценке

4. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

5. Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

6. Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

7. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования настоящего федерального стандарта оценки и устанавливаются соответствующими федеральными стандартами оценки отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

III. Требования к содержанию отчета об оценке

8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

– о заказчике — юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

– о заказчике — физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

– об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и да-

та выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

- г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

- д) применяемые стандарты оценочной деятельности.

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

- е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

- информация о текущем использовании объекта оценки;

- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

- ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

- з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

- и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

9. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

IV. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

10. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

11. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

12. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

V. Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов

13. В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

14. В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

15. В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

16. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Раздел 1. Общие положения

ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)

Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов 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 (техник) 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 прутьев, 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 определения 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 принципам оценки* (ОППО).
- 2.6. Колебания цен во времени являются результатом 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, осязаемая «вещь», которую можно увидеть 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 интересы в *осязаемых и неосязаемых объектах*, не являющихся 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 собственность на актив *неосязаема*. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым (материальным)¹, так и неосязаемым (нематериальным).
- 3.4.1. Будущие экономические выгоды, воплощенные в некотором активе, могут поступать организации различными путями, например, актив может: а) быть использован

¹ Понятие материальности/нематериальности активов здесь и далее употребляется в смысле осязаемости / неосязаемости (tangible/intangible) физической сущности объектов имущества, представленных активами, а не в смысле учетного критерия их существенности/несущественности (materiality/immateriability) для бухгалтерских целей.

обособлено или в комбинации с другими активами для производства реализуемых организацией товаров и услуг; б) быть обменян 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 материальными и нематериальными 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, 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 материальные и нематериальные 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 материальными (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 материальные, так и нематериальные активы. *Нематериальные активы* считаются объектами нематериального 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 (внешними) 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 — материальный или нематериальный. 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»² (depreciation) 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 внешнего (экономического) устаревания на стоимость этих активов — в гипотетической рыночной сделке с ними в тех случаях, когда на рынке невозможно обнаружить прямых свидетельств продаж (см. ОППО, п. 9.2.1.3). В финансовой отчетности понятие *амортизация* означает осуществляемые из чистой прибыли вычеты для систематического списания амортизируемой суммы отдельного актива на протяжении установленного организацией срока его полезного использования. Эти вычеты являются специфичными для каждой конкретной организации и зависят от выбранного ею характера использования актива; на они не обязательно находятся под влиянием рынка.

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 совершившимся 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

² Смысл английского термина «*amortization*» — это только и только «погашение» (обычно банковского или иного займа, но с недавних пор это распространено и на нематериальные 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 «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.

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. Стоимость, таким образом, представляет собой гипотетическую цену; при этом гипотеза, на основе которой проводится расчетная оценка, определяется принятой базой оценки. В стандарте МСО 2 *База оценки* определяется как заявление о фундаментальных принципах измерения в рамках оценки стоимости на определенную дату. *База оценки* определяет характер гипотетической сделки, т.е. то, выставляется ли объект на рынке, а также предполагаемую мотивацию и поведение сторон при сделке. *База оценки* не является описанием метода или подхода, использованного при получении расчетной оценки; кроме того, она не описывает статус или состояние, в котором предполагается передача актива. В высшей степени принципиальным для использования и понимания оценок является четкое раскрытие *базы оценки*, а также то, чтобы *база оценки* являлась соответствующей для определенного оценочного задания. Изменение *базы оценки* может привести к существенному влиянию на результат оценки.
- 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*, рассматриваемая в МСО 1.
- 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 выше, 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 точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина за-

трат замещения [replacement cost] рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время³).

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 определенный объект имущества 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 достижение 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 ниже). 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 рассматривается в качестве постоянного актива, но улучшения, возведенные на ней или связанные с ней, имеют ограниченный срок службы. 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 оце-

³ Термины «восстановительные затраты» [*restoration cost*] в МПО 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 либо при стоимостных оценках в публичном секторе, либо при стоимостных оценках для целей страхования. 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».

⁵ Выражения в английском тексте «*most likely*» и «*most probably*» имеют смысл «вероятно» («наверно», «скорее всего»), но не смысл математической вероятности.

нивались 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 имуществ 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 вероятное⁵ 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, судить 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. 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. Обычно в отчете отдельно от *рыночной стоимости* следует указывать порядок или величину такой дополнительной или специальной стоимости.

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. Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей *базой оценки*, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин *подход к оценке* (или *метод*) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение.
- 9.2. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число *подходов к оценке*, применяя экономический *принцип замещения*, в котором используются рыночные данные. 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. Наименьшие затраты по наилучшему альтернативному варианту, будь то заменитель или оригинал, так или иначе свидетельствуют о *рыночной стоимости*.

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 оценки) 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 альтернативы покупке данного имущества, можно приобрести современный эквивалентный актив, который обеспечит равную полезность. Применительно к недвижимости, это подразумевает затраты на приобретение эквивалентной земли и постройку эквивалентного нового сооружения. Обычно покупатель не заплатит за оцениваемое имущество цену большую, чем затраты на современный эквивалент, если последние не связаны с непомерным временем, неудобствами и риском. Часто оцениваемый актив будет менее привлекательным чем затраты на современный эквивалент по причине своего возраста или устаревания. Для отражения этого к затратам замещения требуется применять корректировку на амортизацию (см. МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)».)

9.3. Оценки, проводимые для целей, отличных от определения *рыночной стоимости*, могут использовать аналогичные подходы. 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 примыкающий 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*. Такая расчетная величина называется *специальной стоимостью*⁶.

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* (или, иначе, *ценности*), а не *рыночной стоимости*.

9.4. 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.

9.5. 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 дан-

⁶ Следует отличать смысл понятия «специальная стоимость», как оно используется в контексте МСО (см. МСО 2), от его смысла в прежних российских стандартах оценки (ФЗ № 519), где под ним понималась любая база оценки, которая не соответствует перечисленным в тех стандартах, и в силу этого дефиниция которой могла даваться оценщиком самостоятельно. В профессиональном русском языке еще иногда сохраняется этот второй смысл данного понятия.

ных, 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 межнациональных 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 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики
общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»
(утверждены Советом РОО 20 июня 20007 г.)**

Настоящие Правила деловой и профессиональной этики (далее — Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Правила устанавливают этические нормы для оценщиков — членов РОО. Правила преследуют следующую цель: введение деловой и профессиональной этики в практику корпоративных норм поведения между оценщиками — членами РОО, между оценщиками — членами РОО и заказчиками отчета об оценке для создания максимально благоприятных условий функционирования оценочного сообщества, основанных на доверии, взаимном уважении и взаимной ответственности за результаты профессиональной деятельности.

Соблюдение Правил является обязательным для оценщиков — членов РОО при осуществлении ими оценочной деятельности. Оценщик — член РОО обязан неукоснительно соблюдать Устав РОО и исполнять решения органов управления РОО, принятые в рамках их компетенции.

1. Основные положения

- 1.1. Этика делового и профессионального поведения членов РОО определяет нравственные, моральные ценности, которые утверждают члены РОО, готовые защищать их от всех возможных нарушений и посягательств.
- 1.2. Соблюдение этических норм делового и профессионального поведения гарантируется высокими моральными качествами и профессиональной ответственностью членов РОО, объективной необходимостью поддерживать в общественном мнении уважение и доверие к ним.
- 1.3. Нарушение этических норм подлежит осуждению со стороны членов РОО независимо от того, влечет ли данное нарушение применение каких-либо санкций в соответствии с законодательством.
- 1.4. Каждый член РОО, подвергающийся критике по поводу нарушения этики делового и профессионального поведения, имеет право на публичное расследование допущенных им отступлений от норм, предусмотренных настоящими Правилами. В случае рассмотрения поступившей жалобы на его действия оценщик — член РОО имеет право явиться на заседание Дисциплинарного комитета РОО. По желанию оценщика — члена РОО, на которого поступила жалоба, расследование может проводиться конфиденциально.
- 1.5. Настоящие Правила содержат критерии, которые позволяют принять решение о признании деловой и профессиональной деятельности оценщика — члена РОО либо этическими, либо неэтическими.
Признание деловых и профессиональных действий члена РОО неэтическими осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, а также в соответствии с другими документами РОО. Признание поведения члена РОО неэтичным является основанием для применения к нему дисциплинарного взыскания.
- 1.6. Оценщик не может быть одновременно членом РОО и членом иной саморегулируемой организации оценщиков.
- 1.7. Оценщик — член РОО при осуществлении оценочной деятельности должен соблюдать требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных РОО.

- 1.8. В целях обеспечения эффективной работы аппарата РОО и защиты общих интересов ее членов в сфере их профессиональной деятельности каждый оценщик — член РОО обязан своевременно вносить взносы, предусмотренные Уставом РОО и другими внутренними документами РОО. Оценщики — члены РОО обязаны активно участвовать в деятельности РОО, оказывать содействие в управлении делами РОО.
- 1.9. Оценщик — член РОО во всех случаях осуществления профессиональной практики и проведения рекламы должен указывать свое имя (наименование организации по оказанию услуг по оценке), свое отношение к Российскому обществу оценщиков и сведения об имеющейся квалификации с соответствующим документальным подтверждением.
- 1.10. Осуществление оценочной деятельности оценщиком — членом РОО не должно сопровождаться ущемлением прав и законных интересов государства, общества и других лиц.

2. Общепринятые моральные нормы и принципы

Члены РОО должны:

- 2.1. Придерживаться общечеловеческих моральных правил и нравственных норм в своих поступках и решениях.
- 2.2. Руководствоваться в своих делах и поступках общечеловеческим правилом: «Не делать другим того, что не хотел бы, чтобы сделали тебе».
- 2.3. Стремиться соблюдать правила и нормы общей морали:
 - правдивость и честность в поступках и решениях;
 - нравственная чистота и простота в общении с другими людьми;
 - самостоятельность и объективность в суждениях и выводах;
 - непримиримость к несправедливости, нарушениям морально-нравственных и правовых норм во всех их проявлениях.

3. Общественные интересы

- 3.1. Защищая интересы заказчика (потребителя оценочных услуг) член РОО должен быть убежден, что защищаемые интересы возникли на законных основаниях. Как только члену РОО станет известно, что защищаемые интересы заказчика возникли в нарушение закона либо справедливости, он обязан отказаться от их защиты.
- 3.2. Оценщик, являясь членом РОО, должен стремиться к формированию положительного общественного мнения о РОО как об объединении, которое способствует достижению целей, изложенных в настоящих Правилах, и осуществляет действенный контроль за качеством профессиональной деятельности своих членов в области оценки.

4. Объективность и внимательность члена РОО

- 4.1. Объективной основой для выводов, рекомендаций и заключений члена РОО может быть только достаточный объем требуемой информации. Члены РОО не должны представлять факты сознательно неточно или предвзято.
- 4.2. Оказывая любые профессиональные услуги, члены РОО обязаны объективно рассматривать все возникающие ситуации и реальные факты, не допускать, чтобы личная предвзятость, предрассудки либо давление со стороны могли сказаться на объективности их суждений.
- 4.3. Если у члена РОО возникает ситуация, при которой он не имеет возможности самостоятельно или с помощью заказчика получить соответствующие данные, необходимые для качественного проведения оценки, целесообразно отказаться от ее выполнения. Данным правилом следует руководствоваться и тогда, когда недоступность или неполнота указанных данных выявилась в процессе исполнения работы.
- 4.4. Члену РОО следует избегать взаимоотношений с лицами, которые могли бы повлиять на объективность его суждений и выводов, либо немедленно прекращать их, указывая на

недопустимость давления на члена РОО в любой форме. Отступление от объективного суждения под давлением любых третьих лиц ведет к исключению из членов РОО.

- 4.5. При выполнении профессиональных услуг следует проявлять максимальное внимание. Члены РОО должны внимательно и серьезно относиться к своим обязанностям, соблюдать утвержденные Стандарты и правила оценочной деятельности, адекватно планировать и контролировать работу, проверять деятельность подчиненных специалистов.
- 4.6. Член РОО не должен предоставлять заказчику предварительные данные по оценке в форме, допускающей неадекватное понимание им предварительного характера этих данных и ограниченного их значения.
- 4.7. В случаях, когда оценщик — член РОО на законных основаниях обязан либо с разрешения заказчика дал согласие свидетельствовать в соответствующих органах, он не должен скрывать или преувеличивать значение известных ему обстоятельств, имеющих отношение к предмету разбирательства по объекту оценки, независимо от предпочтений, пристрастий и интересов, как своих, так и потребителя.
- 4.8. Член РОО не должен делать предположительные (гипотетические) выводы по результатам проведенного исследования, если не соблюдено хотя бы одно из следующих условий:
 - а) вывод ясно сформулирован как предположительный (гипотетический);
 - б) все предположительные (гипотетические) допущения однозначно описаны и использование каждого из них достаточно мотивировано;
 - в) ни одно из предположительных (гипотетических) допущений не противоречит действующему законодательству (противоречие допускается только в том случае, если оно опирается на разумные и предполагаемые в будущем его изменения);
 - г) целесообразность и полезность предположительных (гипотетических) выводов убедительно мотивирована;
 - д) ни одно из предположительных (гипотетических) допущений не противоречит общеизвестным и носящим постоянный характер явлениям (фактам);
 - е) выполнение предположительных (гипотетических) выводов преследует законные и разумные цели.

5. Принципы независимости оценщика — члена РОО

- 5.1. Оценщик — член РОО, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не может проводить оценку такого объекта оценки. Оценщик — член РОО не должен проводить оценку объекта оценки, если:
 - в отношении объекта он имеет вещные или обязательственные права вне договора;
 - он является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика либо такое юридическое лицо является его кредитором или страховщиком.
- 5.2. Член РОО обязан сознательно и без каких-либо оговорок заявить о своей независимости в отношении заказчиков в отчете, составленном в результате оказания профессиональных услуг.
- 5.3. Каждый член РОО при осуществлении оценочной деятельности должен стремиться к тому, чтобы любой заказчик относился к нему как к независимому третьему лицу, стремящемуся только к формированию профессионального, квалифицированного и непредвзятого мнения при проведении оценки.
- 5.4. Основными обстоятельствами, наносящими ущерб независимости члена РОО либо позволяющими сомневаться в его фактической независимости, считаются:
 - а) введущиеся судебные (арбитражные) дела с организацией заказчика;
 - б) финансовое участие члена РОО в делах заказчика в любой форме;
 - в) финансовая и имущественная зависимость члена РОО от заказчика (совместное участие в инвестициях в других организациях, кредитование и др.);

- г) получение от заказчика товаров и услуг по ценам, существенно сниженным относительно реальных рыночных цен;
 - д) участие члена РОО в проведении оценки при обстоятельствах, препятствующих проведению объективной оценки;
 - е) неосторожные рекомендации и советы, данные членами РОО, а также руководителями организаций по оказанию экспертных услуг, касающиеся финансовых вложений в организации, в которых они сами имеют какие-либо финансовые интересы,
 - ж) рассмотрение вопроса о назначении члена РОО на руководящую или иную должность в организации заказчика.
- 5.5. По обстоятельствам, приведенным в п. 6.4 Правил, независимость считается нарушенной, если указанные обстоятельства возникли, продолжали существовать или были прекращены в период оказания услуги по оценке.
- 5.6. В тех случаях, когда оценщик — член РОО выполняет по поручению заказчика другие услуги (консультирование, обучение и т.п.), необходимо следить, чтобы они не нарушали независимости оценщика. Независимость оценщика — члена РОО обеспечивается в следующих случаях:
- а) нет никаких причин и ситуаций, влияющих на объективность суждений члена РОО;
 - б) персонал, имеющий отношение к процессам, которые подлежат экспертному исследованию, привлекается оценщиком исключительно для получения достоверной исходной информации;
- в) ответственность за содержание документов и состояние дел принимает на себя заказчик.
- 5.7. Член РОО не должен принимать к выполнению работу при наличии или предположении возникновения в будущем личного интереса в объекте оценки. До подписания договора потребитель услуг должен быть однозначно проинформирован членом РОО об этом обстоятельстве, и это затем должно быть зафиксировано как в договоре, так и в отчете.
- 5.8. Оценщик — член РОО не должен допускать вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в его деятельность, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер вознаграждения труда оценщика — члена РОО за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 5.9. Оценщик — член РОО должен сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.

6. Профессиональная компетентность

- 6.1. Члены РОО обязаны обеспечить достаточный профессиональный уровень услуг по оценке.
- Принимая обязательства по оказанию определенных профессиональных услуги, член РОО должен быть компетентен в данной области, обладать необходимым объемом знаний и навыков для того, чтобы добросовестно и профессионально выполнить обязательства, гарантировать заказчику услуги по оценке, основанные на современных методиках с точным использованием действующего законодательства в области оценочной деятельности. Оценщик — член РОО должен разъяснять заказчикам нормы законодательства об оценочной деятельности.
- 6.2. Член РОО обязан воздерживаться от оказания профессиональных услуг, выходящих за пределы его компетенции, а также не соответствующих его квалификации.
- 6.3. Профессиональная компетентность члена РОО основывается на общем и профессиональном высшем образовании, сдаче аттестационных экзаменов, подтверждаемых дипломами (свидетельствами, сертификатами, аттестатами), а также на опыте непрерывной практической работы по оказанию профессиональных оценочных услуг.

- 6.4. Член РОО обязан постоянно поддерживать уровень своих профессиональных знаний в области оценочной деятельности, знать и грамотно применять: методы и методики оценки, действующее законодательство РФ, национальные и международные нормы и стандарты оценки.
- 6.5. Для обеспечения качества выполнения профессиональных услуг член РОО обязан строго следовать федеральным стандартам, стандартам и правилам оценочной деятельности РОО, международным стандартам либо иным публичным стандартам, равно как и другим нормативным документам, регламентирующим проведение соответствующей оценки.
- 6.6. Член РОО обязан проинформировать потребителя услуг о его праве ознакомиться с руководящими документами, необходимыми для понимания потребителями своих прав и порядка их реализации.
- 6.7. Член РОО не должен принимать к выполнению работу с уровнем сложности или в конкретной области оценки, если для успешного выполнения этой работы требуется больший или иной уровень квалификации и опыт работы, чем тот, что имеется у оценщика — члена РОО. Исключением является случай, когда на стадии заключения договора заказчик был уведомлен об указанном обстоятельстве и это зафиксировано в договоре, а также в отчете, и при этом член РОО предпринял все возможные меры для полного и компетентного выполнения оценки.
- 6.8. Член РОО не должен продолжать выполнение работы без согласования с заказчиком, если недостаточность квалификации, опыта работы либо необходимой информации выяснилась в процессе выполнения оценки. Факт согласования с заказчиком дальнейших действий при возникновении названных обстоятельств должен быть зафиксирован в письменной форме.
- 6.9. В целях повышения эффективности оценочной деятельности и увеличения рейтинга РОО как саморегулируемой организации оценщиков каждый оценщик — член РОО обязан постоянно повышать свою профессиональную квалификацию. В целях повышения своего профессионального уровня оценщик — член РОО должен регулярно изучать информацию о деятельности РОО и ее членов, опубликованную в СМИ, а также представленную на официальном сайте РОО.
- 6.10. Оценщики — члены РОО обязаны объективно рассматривать все возникающие ситуации и реальные факты, не допускать, чтобы личная предвзятость, предрассудки либо давление со стороны могли сказаться на объективности их заключений, решений и действий.

7. Конфиденциальная и служебная информация заказчиков

- 7.1. Оценщик обязан хранить государственную и иную охраняемую законом тайну, а также не разглашать ставшие ему известными в связи с исполнением его обязанностей конфиденциальные сведения. Член РОО обязан сохранять в тайне конфиденциальную и служебную информацию о делах заказчиков, полученную при оказании профессиональных услуг, без разрешения заказчика и независимо от продолжения или прекращения непосредственных отношений с ними.
- 7.2. Член РОО обязан выполнять принятые на себя обязательства по конфиденциальности независимо от того, возникли они вследствие заключения договора на оказание соответствующей услуги, участия в работе, выполняемой другим специалистом, или участия в работе РОО. Исключениями из настоящих требований являются случаи, указанные в п. 7.4 настоящих Правил.
- 7.3. Член РОО не должен использовать конфиденциальную и служебную информацию заказчика, ставшую ему известной при выполнении профессиональных услуг, для своей выгоды или для выгоды любой третьей стороны, а также в ущерб интересам заказчика.
- 7.4. Публикация или разглашение конфиденциальной информации заказчика не являются нарушением деловой и профессиональной этики в случаях:
- а) разглашения этой информации с разрешения заказчика при учете интересов третьих лиц;
 - б) когда это предусмотрено актами действующего законодательства РФ или решениями судебных органов;

- в) когда это предусмотрено нормами законодательства иностранного государства, право которого применяется по условиям договора с заказчиком, если эти нормы не противоречат требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- г) когда заказчик намеренно и незаконно вовлек оценщика — члена РОО в действия, противоречащие профессиональным и этическим нормам.

- 7.5. В случае, когда член РОО собирается представить результаты выполненной конкретной оценки в качестве квалификационной работы в орган, осуществляющий аттестацию (сертификацию) оценочной деятельности, он обязан заблаговременно и в письменной форме получить на подобное действие разрешение заказчика, в интересах которого выполнялась работа.
- 7.6. Оценщик — член РОО обязан обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки, а также не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 7.7. Без согласия заказчика запрещается использовать факт заключения договора в рекламных целях.

8. Плата за оказание профессиональных услуг

- 8.1. Плата за профессиональные услуги члена РОО отвечает нормам деловой и профессиональной этики, если она выплачивается в зависимости от объема и качества предоставляемых услуг. Она может зависеть от сложности оказываемых услуг, квалификации, опыта, профессионального авторитета и степени ответственности члена РОО.
- 8.2. Размер оплаты за профессиональные услуги члена РОО не должен зависеть от достижения какого-либо результата или обуславливаться иными обстоятельствами, кроме указанных в п. 8.1.
- 8.4. Член РОО обязан заранее оговорить с заказчиком и письменно закрепить условия и порядок платы за свои профессиональные услуги.
- 8.5. Член РОО не должен получать вознаграждение от заказчика в любой форме, в том числе и в неявной (скрытой) форме или размере, кроме однозначно установленных в договоре на оказание профессиональных услуг по оценке.

9. Отношения между оценщиками — членами РОО

- 9.1. Оценщики — члены РОО обязаны доброжелательно относиться к другим оценщикам, воздерживаться от необоснованной критики их деятельности и иных сознательных действий, причиняющих ущерб своим коллегам.
- 9.2. Оценщик — член РОО имеет право в интересах своего заказчика и с его согласия приглашать для оказания профессиональных услуг других оценщиков и иных специалистов. Отношения с названными лицами должны быть деловыми и корректными. Лица, дополнительно привлекаемые к оказанию услуг, обязаны воздерживаться от обсуждения с представителями заказчика деловых и профессиональных качеств основных оценщиков, проявлять максимальную лояльность к пригласившим их коллегам.
- 9.3. Член РОО должен всеми доступными способами защищать профессиональную репутацию членов РОО, если их действия не входят в противоречия с данными Правилами.
- 9.4. В случае выполнения работы по оценке несколькими оценщиками — членами РОО и наличия особого мнения хотя бы у одного из них такая особая позиция оценщика может быть отражена в отчете.
- 9.5. Член РОО не должен допустить отсутствия в отчете подписи кого-либо из авторов при выполнении работы несколькими специалистами или организацией по оказанию оценочных услуг, в особенности в случаях, если кто-либо из авторов имел особое мнение.
- 9.6. В случае, когда заказчик поручил выполнение оценки одного объекта двум или более оценщикам — членам РОО, неэтичными для них являются сотрудничество или консультация друг с другом в ходе работы без согласия на то заказчика.

- 9.7. Член РОО не должен ставить под сомнение или наносить ущерб деловой и профессиональной репутации другого оценщика или репутации общественной профессиональной организации путем использования ложного заключения или обвинения.
- 9.8. Оценщик — член РОО не должен скрывать ставшие ему известными нарушения норм внутренних нормативных документов РОО либо законодательства РФ любым оценщиком — членом РОО.
- 9.9. Оценщик — член РОО не должен ложно называть автора работы по оценке, допускать подписание отчета или иного документа об оценке любым лицом, не принимавшим участие в работе.
- 9.10. Оценщик — член РОО должен оказывать содействие лицам, ответственным за расследование поведения оценщика — члена РОО, допустившего нарушение этических норм и других внутренних нормативов РОО.

10. Публичная информация и реклама

- 10.1. Публичная информация об оценщиках — членах РОО может быть представлена в средствах массовой информации, специальных изданиях, адресных и телефонных справочниках, публичных выступлениях и иных публикациях оценщиков — членов РОО.
Какие-либо ограничения в отношении места и частоты обнародования рекламы, размера и оформления рекламного объявления отсутствуют.
- 10.2. Реклама профессиональных услуг по оценке должна быть информативной, прямой и честной, выдержанной в хорошем вкусе, исключаящей всякую возможность обмана и заблуждения потенциальных клиентов либо появления у них недоверия к другим оценщикам — членам РОО.
- 10.3. Не допускаются как противоречащие деловой и профессиональной этике члена РОО реклама и публикации, содержащие:
- а) прямое указание или намек, вселяющий необоснованные ожидания (уверенность) в благоприятности результатов профессиональных услуг по оценке;
 - б) безосновательное самовосхваление и сравнение с другими оценщиками — членами РОО;
 - в) сведения, которые могут раскрыть конфиденциальные данные заказчика либо необъективно представить его в ложном свете;
 - г) необоснованные претензии быть исключительным специалистом в определенной области профессиональной деятельности;
 - д) сведения, имеющие целью ввести в заблуждение или оказать давление на судебные, налоговые или иные государственные органы;
 - е) неправомерное использование товарного знака РОО.
- 10.4. Оценщики — члены РОО должны воздерживаться от организации и проведения различного рода сравнительных исследований и рейтингов, результаты которого предполагается опубликовать для всеобщего сведения.
- 10.5. Оценщику — члену РОО запрещается сообщать не соответствующие действительности сведения о профессиональной квалификации, опыте работы, образовании и членстве в общественной профессиональной организации, которые могут ввести потребителя услуг в заблуждение; аналогичные действия недопустимы и в отношении рекламирования им своей профессиональной деятельности.

11. Раскрытие информации о профессиональной деятельности оценщиков — членов РОО

Оценщик — член РОО обязан:

- предоставлять заказчику информацию о своем членстве в РОО;
- предоставлять РОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица усло-

- виям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также сведения о любых изменениях этой информации;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
 - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, представлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;
 - по требованию заказчика представлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра оценщиков — членов РОО.
 - предоставлять сотрудникам Отдела контроля оценочной деятельности РОО всю необходимую для принятия решения информацию и оказывать всемерное содействие, давать объяснения в случае проведения проверки его деятельности;
 - раскрывать для РОО информацию о своей профессиональной деятельности в форме отчетов в порядке и с периодичностью, которые установлены Уставом и иными внутренними документами РОО;
 - информировать Исполнительную дирекцию РОО:
 - об изменении данных, представленных в РОО, в том числе содержащихся в Реестре оценщиков — членов РОО;
 - о возникновении обстоятельств, вследствие которых он может быть признан несоответствующим требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности;
 - о возможности взыскания убытков, причиненных при осуществлении им профессиональной деятельности заказчикам и третьим лицам;
 - о предъявлении заинтересованными лицами в суд (арбитражный суд) исковых заявлений о взыскании с него причиненных убытков.

12. Несовместимые действия оценщика — члена РОО

- 12.1. Оценщик — член РОО не должен одновременно с основной профессиональной практикой заниматься деятельностью, которая влияет или может повлиять на его объективность и независимость, на соблюдение приоритета общественных интересов либо на репутацию профессии в целом и поэтому несовместима с оказанием профессиональных услуг по оценке.
- 12.2. Оценщик — член РОО не должен обслуживать при проведении одной оценки более одного заказчика, за исключением случая, когда несколько заказчиков совместно обратились к одному оценщику — члену РОО на основании взаимной договоренности.

13. Оценочные услуги в других государствах

- 13.1. Независимо от того, где оценщик — член РОО оказывает профессиональные услуги, в своем государстве или другом, этические нормы его поведения остаются неизменными.
- 13.2. Для обеспечения качества профессиональных услуг, оказываемых в других государствах, член РОО должен знать и применять в своей работе международные стандарты оценочной деятельности, действующие в том государстве, в котором он осуществляет профессиональную деятельность.
- 13.3. Оказывая профессиональные услуги в другом государстве, необходимо руководствоваться следующими правилами:
- а) если этические нормы делового и профессионального поведения, установленные в государстве, в котором член РОО оказывает профессиональные услуги, менее строгие, чем предусмотренные настоящими Правилами, необходимо руководствоваться настоящими Правилами;
 - б) если этические нормы деловой и профессионального поведения в государстве, в котором член РОО оказывает профессиональные услуги, более строгие, чем предусмотрен-

ные настоящими Правилами, член РОО обязан руководствоваться этическими нормами, принятыми в этом государстве;

- в) если международные этические нормы делового и профессионального поведения оценщика превышают требования настоящих Правил, член РОО обязан руководствоваться международными нормами с учетом положений настоящей статьи.

14. Заключительные положения

14.1. Соответствие норм поведения, изложенных в настоящих Правилах, международным нормам профессионального поведения основано на международных этических нормах, разработанных международными профессиональными организациями.

14.2. Настоящие Правила вступают в силу с момента их утверждения Советом РОО.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящим Правилам действительны только с момента их утверждения Советом РОО.

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 движимого имущества, 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. 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 — это 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 (последнее в некоторых странах юридически обозначается как «движимость»), используют термин «реальное имущество» [«риэлти»],

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 недвижимого имущества 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 собственности, известный в некоторых государствах как *право собственности, ограниченное арендой* [leased fee estate], 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* [или, более кратко, *право аренды*, а также букв. *лизгольд*] и представляет собой право пользования и занятия на определенный период при определенных условиях.

2.2.3.1. *Сублизгольды* (субаренды) 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 имуществом.

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, развитие и передачу прав собственности.

2.2.4.2. *Сервитуты* — это невладелческие (нематериальные [incorporeal]) интересы в земельном имуществе, передающие право пользования, но не владения, частью 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 юридическим разделением интереса 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 недвижимого имущества создают трасты. Интерес бенефициара по трасту известен как *интерес, основанный на справедливости* [equitable], или *собственный интерес*, в противоположность признанному правом интересу доверительного управляющего/собственника (доверительных собственников). Считается, 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 налагается обременение. Долевой интерес [(остаточный) собственный капитал — *equity*] собственника в таком имуществе считается отдельным финансовым интересом.

2.3. В терминологии бухгалтерского учета недвижимое имущество 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 недвижимость как 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 категории⁷, *рыночная стоимость* является базой стоимости для всех следующих групп:
- 2.4.1. оценки внеоборотных активов, проводимые для финансовых отчетов и связанных с ними бухгалтерских 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. оценки и дополнительные задания, выполняемые для широкого круга клиентов, например, инвесторов, страховщиков, диспетчеров (расчетчиков страховых сумм), аукционистов или ликвидаторов, и советов по зонированию (относительно возможных эффектов предложений по планированию землеустройства), 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 недвижимого имущества, подлежащий оценке (абсолютное право собственности / фригольд; право собственности, ограниченное арендой; право аренды/лизгольд; сублизгольд);
 - 2.5.3. любое движимое имущество, торговые приспособления, или нематериальные 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 характеристики/рейтинги для налоговых целей по данному имуществу или другие предметы аналогичной природы;

⁷ *Рыночная стоимость* может не являться базой стоимости для принятия инвестиционных решений, так как в последнем случае решающее значение принимает ценность (инвестиционная стоимость) имущества.

- 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 (*Синергетическую Стоимость*) 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.

3.0. Движимое имущество

- 3.1. *Движимое имущество* [*personal property*] относится к интересу собственности в объектах, отличных от недвижимости. Эти объекты могут быть материальными, такими как «*личные движимые вещи*» [«четтэл»], или нематериальными, такими как долг или патент. Материальное движимое имущество представляет собой интересы в объектах, которые не присоединены или не прикреплены к недвижимости постоянно и вообще характеризуются 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 *товарами или личными движимыми вещами*;
 - 3.2.2. приспособления, не относящиеся к «риэлти» (которые также называются *торговыми приспособлениями* или *движимостью съемщика (приспособления и отделка)*), 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 (арендатором) для удовлетворения его потребностей. 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 отделка, 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.
 - 3.2.2.2. В других странах обе категории, описанные в пп. 3.2.1 и 3.2.2, обозначаются термином *мебель, приспособления и оборудование* [FF&E].
 - 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. *Нематериальные активы* представляют собой интересы, которые заключены в неосязаемых объектах. К примерам интересов в неосязаемых объектах имущества относят право взыскания долга и право извлечения выгоды из идеи. Но именно права взыскивать долг или извлекать выгоду, в отличие от самой по себе *неосязаемой субстанции*, т.е. долга или идеи, являются имуществом, и им «приписывается» стоимость.

3.3. Оценка, которая охватывает как движимое, так и недвижимое имущество, должна выделить движимое имущество и рассмотреть его влияние на получаемую 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* исходя из различных допущений — например, что движимое имущество включается в состав активов гостиницы, которая продается как «действующее предприятие», или же что движимое имущество находится среди активов гостиницы, которая прекратила свою работу, и, следовательно, должно быть продано в порядке ликвидации или для альтернативного использования (см. МСО 2, п. 6.9).

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 объекту 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, он 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 внешнего 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 про-

дукцией 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 предпринимательства, долевые/совместные владения, а также полные и ограниченные партнерства (товарищества).

4.2.2. К примерам корпоративных организаций относятся закрытые корпорации или закрытые акционерные общества либо публичные корпорации или открытые акционерные общества, 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, связанные с торговлей объектами имущества* или *операционные объекты*, оцениваются по *рыночной стоимости*, однако их *рыночная стоимость* включает компоненты стоимости, учитывающие земельные участки, строения, движимое имущество, нематериальные 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 связанного с торговлей имущества»).

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

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

4.4.2. В состав нематериальных активов, которые считаются нематериальным движимым имуществом, входят искусство управления, ноу-хау в маркетинге, кредитный рейтинг и рабочая сила, взятая в совокупности, исправность оборудования, гудвилл, а также собственность в форме различных юридических прав и инструментов (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 (см. МР 6, п. 5.0) проводится для различных целей, в том числе:
- 4.5.1. Приобретение и реализация отдельного бизнеса, слияние бизнесов или расчет стоимости капитальных фондов, принадлежащих акционерам бизнеса.
 - 4.5.2. Оценки бизнеса часто используются как база для распределения и отражения *стоимости в использовании* различных активов бизнеса. Оценки бизнеса могут также дать основу для расчетного определения 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. «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов 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 МСФО 36 «Обесценение 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, торговая компания), а также интерес собственности на бизнес [business ownership interest⁸] или ценную бумагу (например, акции закрытой или открытой компании и акции инвестиционного траста), которые оцениваются.
- 4.7.1. Интерес 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 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).

5.0. Финансовые интересы

- 5.1. Финансовые интересы в имуществе проистекают как из правового разделения интересов 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, недвижимого имущества, акций или других финансовых инструментов) по установленной цене в пределах определенного периода, или проистекают из создания инвестиционных инструментов, обеспечиваемых пулами активов, относящихся к недвижимости.
- 5.1.1. Интересы 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.

⁸ В соответствии с принципом приоритета экономической сущности над юридической формой, под формулировкой «*интерес (в) собственности на...*» какой-либо объект имущества (в частности, бизнес) в МСО следует понимать не столько сами юридические интересы (или формализованные интересы — права), сколько непосредственные экономические интересы собственника или иного «держателя интереса», т.е. экономические выгоды или иные преимущества, возникающие у собственника, владельца иных прав или прочих заинтересованных сторон. Несколько другая точка зрения по этим вопросам выражена в МР 1, п. 5.19.

- 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 [коммандитными] партнерами; 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 партнерами. 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 имущества 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. (Такие инструменты обсуждаются в информационном документе МКСО «Оценка стоимости недвижимого имущества, служащего в качестве залога по секьюритизированным инструментам»).
- 5.2. Финансовые интересы представляют собой нематериальные 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 левиридж, 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 (ИРО).
- 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 объекты, 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 оплате; в) ссуды к погашению или к получению; г) облигации к получению или к оплате.
- 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 у данной организации и финансового обязательства или долевого инструмента у 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, а также варранты или выписанные [эмитентом] колл-опционы, 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 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 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 собственности, будь он мажоритарным или миноритарным интересом собственности на бизнес или имущество, правом по контракту, либо мажоритарным или миноритарным интересом 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 цены покупки объекты, не являющиеся недвижимостью. Если такие объекты были включены, их следует идентифицировать и рассчитать 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 левериджа 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 (IPO). В таких ситуациях оценщик применяет те подходы и методы, которые совместимы с характеристиками способности недвижимости приносить доход.

Раздел 2. Стандарты

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».

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 имущественных интересов, 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.
- 2.3. *Спрос* составляется из числа возможных покупателей или арендаторов, ищущих определенные типы имущественных интересов по различным ценам на данном рынке в данный период времени в предположении, что другие факторы, такие как количество населения, доход, будущие цены и предпочтения, потребителей остаются постоянными.

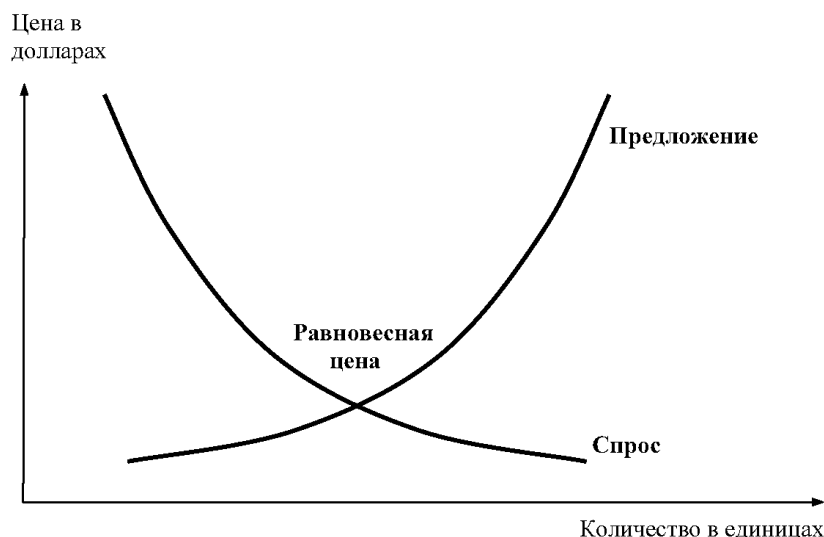
3.0. Цена, затраты и стоимость

Различия между ценой, затратами и стоимостью были рассмотрены ранее (см. раздел 4.0 главы «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»). Эти терминологические различия важны для понимания функционирования рынков, потому что каждое из данных понятий описывает конкретную функциональную 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.

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 является результатом совмещения 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 условную, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться мотивированные типичными соображениями 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. *База оценки* описывает характер такой гипотетической сделки, например, то, происходит ли она на общедоступном (публичном) рынке, и то, каковы мотивационные предпосылки и поведение сторон сделки. Она не описывает статус товара или услуги, связанного со сделкой, например, является ли он функционирующим или нет, а также то, агрегируется ли он с другими активами или нет. *База оценки* поэтому обычно должна сопровождаться дополнительными допущениями, чтобы давать адекватное определение принятой оценочной гипотезы. Разные сопровождающие допущения могут привести к разным стоимостям для одного и того же актива, поэтому является принципиальным, чтобы они были ясно поняты и выражены.

4.0. Базы оценки

Понятие *рыночной стоимости* связано с коллективным восприятием и поведением участников рынка. Оно признает различные факторы, которые могут влиять на транзакции [сделки], совершаемые на рынке, и отделяет их от других «внутренне присущих» или нерыночных соображений, влияющих на стоимость. *Рыночная стоимость* основывается на рыночных данных, и поэтому все входные параметры должны базироваться на рыночных данных.

4.1. Основанные на рыночных данных оценки стоимости имущества предполагают функционирование рынка, на котором сделки совершаются без ограничения со стороны нерыночных сил.

4.1.1. Основанные на рыночных данных оценки должны определять *наиболее эффективное использование*, или наиболее вероятное использование, имущественного актива, что является важным определяющим фактором его стоимости.

4.1.2. Основанные на рыночных данных оценки выводятся исходя из данных, специфичных для подходящего рынка (рынков), и посредством методов и процедур, которые предполагают отражение процессов мышления участников на этих рынках.

4.1.3. Основанные на рыночных данных оценки могут проводиться 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 извлекаться из рыночных данных.

4.2. Помимо гипотетической обменной стоимости, реализуемой между двумя типично мотивированными рыночными участниками, оценки имущества могут также использовать принципы измерения, которые учитывают альтернативную экономическую полезность или функцию (функции) актива, стоимость, вытекающую из необычных или нетипичных мотиваций у сторон сделки, или стоимость, определяемую исходя из закона или договорного права.

4.2.1. Примерами баз оценки, отличных от *рыночной стоимости*, являются: справедливая стоимость, инвестиционная стоимость, специальная стоимость и синергетическая стоимость. Дополнительные допущения, требуемые при применении этих баз, часто являются более специфическими (конкретными), чем те допущения, которые требуются при определении рыночной стоимости, поскольку они могут относиться к обстоятельствам конкретной стороны. По этой причине при составлении оценки на основе какой-либо из таких баз следует убедиться, что такая оценка не будет истолковываться как основывающаяся на *рыночной стоимости*.

4.2.2. При оценках на базах, отличных от *рыночной стоимости*, 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 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!] оценки⁹;
- 5.3.3. даты оценки и отчета об оценке;
- 5.3.4. степень осмотра объекта;
- 5.3.5. применимость настоящих стандартов и все требуемые раскрытия информации.

⁹ «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 имущественных 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.

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 вводной главе о понятиях и принципах 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. главу «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов 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, техники (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 отдачи, 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. МСО 1 применяется к *рыночной стоимости* имущества (обычно недвижимости и связанных с ней элементов). Он требует, чтобы оцениваемый объект имущества рассматривался так, как если бы он был выставлен на продажу на рынке, в отличие от ситуации, когда он оценивается 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 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.

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. 3.5 МСО 2).

3.2.2. «*...За которую состоялся бы обмен имущества...*» 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 арендатором), которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента *специальной стоимости* (определение которой дано в п. 3.5 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 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 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 ни 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, и 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 целей подготовки 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. главу «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки», 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 МПО 1 «Оценка для целей подготовки финансовой отчетности».

5.0. Требования стандартов

Чтобы провести оценку, которая отвечает настоящим стандартам и Общепринятым принципам оценки (ОППО — 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 извлеченных из рынка 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 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 допущения 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 главах «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки» и «Кодексе поведения», т.е. в 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 свидетельством *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 на нем может как наблюдаться, так и не наблюдаться большое число «заинтересованных продавцов». Некоторые сделки (но не обязательно все) могут включать элементы фи-

нансового (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 ситуацию на рынке 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 размеренным 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 к раскрытию 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 опреде-

ление *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 июля 2007 г.

СТО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке

МСО 3. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 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, цели 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, определяются база оценки и предполагаемое использование оценки. В отчете раскрываются все лежащие в его 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 [внешнего], 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. с МПО 1 и МПО 2.

3.0. Определения

- 3.1. *Заявление о соблюдении.* Утверждение о том, что оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО.
- 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. *Специальные, необычные и экстраординарные допущения.* До завершения процесса приобретения имущества осмотрительный покупатель, как правило, осуществляет его комплексное обследование [*due diligence*], наводя обычные справки об имуществе. Является нормальным, если оценщик введет допущения о наиболее вероятных результатах такого обследования и будет строить свои заключения по таким вопросам на основании фактической информации, предоставленной заказчиком. *Специальными, необычными или экстраординарными допущениями* могут быть любые дополнительные допущения, относя-

щиеся к вопросам, возникающим в процессе комплексного 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).

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. 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, отделки, неотделимых частей недвижимости и оборудования) имущества, бизнеса или другого имущества, подлежащего оценке, а также других классов имущества, включенного в оценку помимо основного объекта оценки или класса имущества.

3.4.2. Идентификация имущественных прав (индивидуальное предпринимательство, 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. *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 зависимости от предполагаемого пользователя, законодательных требований, типа имущества, характера и степени сложности задания на оценку.

3.6. *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, типовые формы, используемые государственными и другими агентствами, или письма клиентам.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Когда это уместно, 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 (ОППО), оценщику необходимо придерживаться всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчетов (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 относится расчетная величина стоимости;
 - 5.1.2.2. дату составления отчета;
 - 5.1.2.3. дату обследования [осмотра] объекта оценки.
- 5.1.3. Конкретное указание базы оценки, в том числе тип и толкование стоимости:
 - 5.1.3.1. Когда какой-либо компонент оценки оценивается с использованием более чем одной базы оценки, между базами следует проводить четкое различие.
- 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, осуществленной при проведении 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, необычные 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 таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО:
- 5.1.11. В отчет следует включить 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 реализовывать возможность подтверждения того, что количество переданных данных/текста соответствует принятому, а также представлять отчет в режиме, защищающем от внесения изменений всеми, кроме автора.
 - 5.2.2. Оценщик должен обеспечивать защиту цифровой подписи (подписей) и обладать полным контролем 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. Вся необходимая документация по всем отчетам об оценке 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 оценки, 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 к 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/советника предприятия или посредника [mediator], он должен раскрыть в отчете выполненную им роль в каждом таком 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 если требования, предъявляемые к такому заданию, существенно ниже или отличаются от требований МСО и Кодекса поведения МКСО, то оценщик может 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 июля 2007 г.

СТО РОО 2-03-2010. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности

МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности

Материал для настоящего применения взят из Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), опубликованных Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО). МСФО включают стандарты, каждому из которых присвоен уникальный номер. 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). 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”, “IASB” и “International Accounting Standards” являются товарными знаками СМСФО, 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 оценкам, подготавливаемым для использования в финансовых отчетах (и в связанных с ними бухгалтерских счетах) компаний. Оценщики, берущиеся за такую работу, должны понимать бухгалтерские концепции и принципы, лежащие в основе Международных стандартов финансовой отчетности.
- 1.2. Ключевым аспектом проведения оценки для целей подготовки финансовой отчетности является строгое соблюдение оценщиком толкований рыночных определений, объективности и полном раскрытии всех фактов, имеющих отношение к оценке, в адекватном и удобном для восприятия пользователем формате.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее применение относится к оценкам всех видов активов, включаемых в любой финансовый отчет, которые относятся к компетенции специалистов по оценке.
- 2.2. МСО облегчают международные операции 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 устанавливают две модели для признания внеоборотных активов в бухгалтерском балансе: затратную модель и модель справедливой стоимости. Там, где применяется модель справедливой стоимости, требуется регулярное проведение процедур переоценки активов; настоящее Применение уделяет существенное внимание тем случаям, когда в отчетах необходимо представлять величины рыночной стоимости.
- 2.4. Требования нормативно-правовых актов, бухгалтерского учета или судебной практики в некоторых странах или при некоторых условиях могут сделать необходимой модификацию настоящего применения. Любое отступление, обусловленное такими обстоятельствами, должно быть упомянуто и подробно разъяснено в отчете об оценке.

3.0. Определения

Определения МСО

- 3.1. *Амортизированные затраты замещения (АЗЗ)*. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.
- 3.2. *Улучшения*. Здания, сооружения, а также какие-либо преобразования земельных участков, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы.
- 3.3. *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).
- 3.4. *Специализированное имущество*. Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.
- Определения из Международных стандартов финансовой отчетности*
- 3.5. *Учетная сумма*¹⁰. Величина, по которой актив отражается в отчетности с учетом любой накопленной амортизации (и списания [нематериальных активов]) и накопленных убытков от обесценения (МСФО 36, п. 6).
- 3.6. *Генерирующая единица [подразделение, приносящее денежный доход]*. Наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует притоки денежных средств, в значительной мере независимые от притоков денежных средств от других активов или групп активов (МСФО 36, п. 6).
- 3.7. *Амортизируемая сумма*. Затраты на создание/приобретение актива или иная сумма, представляемая на место затрат в финансовых отчетах, за вычетом остаточной стоимости этого актива (МСФО 16, п. 6).
- 3.8. *Амортизация*. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6).
- 3.9. *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).
- 3.10. *Справедливая стоимость*. Сумма, за которую может быть обменен актив или погашено [передано] обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами (МСФО 16, п. 6).
- 3.11. *Справедливая стоимость за вычетом затрат по продаже*. Сумма, которую можно получить от продажи актива или подразделения, приносящего денежный доход, на условии ком-

¹⁰ В некоторых случаях термин «учетная сумма» (carrying amount) иногда еще переводится как «балансовая стоимость» и отождествляется с этим широко распространенным в советское время понятием. Оставляя в стороне вопрос о том, что учетные суммы могут не всегда являться стоимостью (например, они могут представлять собой затраты, об отличии которых от стоимости упоминалось в соответствующем разделе ОППО), следует заметить, что в английском языке и в современной экономической литературе (равно как и в оригинале стандартов МСО) используются термины “book value/balance sheet value” и “carrying amount”, а их современная методологическая интерпретация позволяет сделать суждение о разноречивости этих понятий, находящей параллели в различном воззрении на роль бухгалтерского учета в неоклассической и постнеоклассической экономической теории. Это напрямую отражается и демонстрируется в МСО и МСФО в соответствующих тонких различиях выбора этих на вид кажущихся полностью синонимичных терминов применительно к конкретным профессиональным — как бухгалтерским, так и оценочным — ситуациям. Более того, «балансовая стоимость» (book value) часто рассматривается в МСО как понятие, более широкое по отношению к «учетной сумме» (carrying amount), что, например, видно из определений, данных в п. 3.1 МР 4.

мерческой сделки между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами, за вычетом затрат на ее осуществление (МСФО 36, п. 6).

3.12. *Убыток от обесценения.* Сумма, на которую учетная сумма актива или подразделения, приносящего денежный доход, превышает его возмещаемую сумму (МСФО 36, п. 6).

3.13. *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, но не для следующих целей:

а) использования в производстве или поставках товаров или услуг, либо для административных целей, и

б) продажи в ходе нормального ведения бизнеса (МСФО 40, п. 5).

3.14. *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).

3.15. *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).

3.16. *Основные средства. Осязаемые объекты,* 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. *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).

3.18. *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).

3.19. *Переоцененная сумма.* Справедливая стоимость актива на дату переоценки за вычетом любого последующего накопления амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения (МСФО 16, п. 31).

3.20. *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).

3.21. *Стоимость в использовании.* Приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые, как ожидается, будут получены от актива или подразделения, приносящего денежные доходы (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 имеющие отношение к оценке требования МСФО 16 «Основные средства», МСФО 17 «Аренда» и МСФО 40 «Инвестиционное имущество». Учитываются также связанные с оценкой требования МСФО 36 «Обесценение 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 в финансовых отчетах как активов и обязательств, так и аренды. Хотя настоящее применение обновлено с учетом пересмотров различных стандартов в 2003 г. в ходе реализации «Проекта усовершенствований» СМСФО, в дальнейшем в результате продолжения работы над проектами может возникнуть необходимость дополнительных изменений.

5.0. Применение

Чтобы выполнять процедуры оценки, которые соответствуют настоящему применению и Общепринятым принципам оценки (ОППО — 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. Оценщики должны запрашивать у руководства организации-собственника список оцениваемых активов с указанием среди них операционных активов, т.е. активов, необходимых для деятельности организации, и неоперационных активов, т.е. имущества, удерживаемого для будущего развития, а также список инвестиций или активов, не используемых в процессе деятельности организации.

5.2. Применимые стандарты. Классификация активов определяет, какой стандарт МСФО следует применять. МСФО 16 требует, чтобы внеоборотные активы, используемые для производства или поставок товаров или услуг, первоначально отражались в балансе по понесенным 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 материальных активов, относятся:

- Инвестиционное имущество — МСФО 40;
- Аренда — МСФО 17;
- Обесценение активов — МСФО 36;
- Запасы — МСФО 2;
- Объединения бизнесов — МСФО (IFRS) 3;
- Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи и прекращаемых операций — МСФО (IFRS) 5.

5.3. МСФО 16, затраты и справедливая стоимость

5.3.1. МСФО 16 описывает модель затрат 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 обесценения».

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, должен учитываться по переоцененной сумме, которая является его справедливой стоимостью на дату переоценки, за вычетом любой последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения.

Переоценка должна 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. Финансовая отчетность составляется исходя из допущения, что организация является действующей, если ее руководство не намеревается ликвидировать организацию или прекратить ее деятельность или не вынуждается к этому в силу отсутствия реалистичных альтернатив (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 обесценения.

5.4. Оценка 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 в ходе 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, выполняющий оценку стоимости для данных целей, должен определить *рыночную стоимость* 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 их отчеты содержат достаточную информацию для того, чтобы финансовая отчетность, подготавливаемая организацией, удовлетворяла требованиям МСФО 16, п. 77. В частности, должны быть указаны следующие сведения:

- а) фактическая дата переоценки;
- б) привлекался ли независимый оценщик (примечание: в МКСО — «внешний оценщик»);
- с) примененные методы и существенные допущения;
- д) пределы, в которых стоимости были определены непосредственным наблюдением за ценами на активном рынке или за ценами недавних рыночных сделок на коммерческих условиях или были рассчитаны с использованием других способов оценки.

5.5. Оценка в рамках МСФО 40 — Инвестиционное имущество

Когда организация выбирает порядок учета имущества как инвестиционного с использованием модели справедливой стоимости, МКСО полагает, что оценщик, определяющий рыночную стоимость, выполнил требования этой модели. Дальнейшие пояснения в отношении оценки инвестиционного имущества приведены в п. 6.7.

5.5.1. Пункт 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 пояснения 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 это интерпретируется как «внешний оценщик»), обладающим признанной и релевантной профессиональной квалификацией, а также недавним опытом оценки инвестиционного имущества со схожими характеристиками месторасположения и категории.

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. 6.6.1 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. 6.6.3. 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 так же, как активы, находящиеся в финансовой аренде, в рамках МСФО 17, 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, при расчете которой принимаются во внимание будущие обязательства арендатора в рамках договора аренды.

5.6.4. МКСО считает, что в каждом случае требование определения справедливой стоимости арендованного актива в рамках МСФО 17, п. 20 удовлетворяется путем оценки независимым оценщиком рыночной стоимости. При аренде недвижимости под *рыночной стоимостью* понимается рыночная стоимость интереса аренды, 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 обесцененных активов — МСФО 36

5.7.1. Обесценение возникает тогда, когда имеет место устойчивое снижение стоимости актива до уровня ниже его учетной суммы. От организации требуется, чтобы она списывала учетную сумму обесцененного 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. Оценка для целей объединения бизнесов — МСФО 3

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 определить в отчете их рыночную стоимость по состоянию на дату приобретения бизнеса.

5.9. Избыточные активы — МСФО 5

5.9.1. В рамках МСФО 5 «Внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций» избыточные активы должны выявляться по отдельности. Такие активы могут учитываться индивидуально или как «отчуждаемая группа», т.е. группа активов, которые будут совместно отчуждены (путем продажи или иным образом), и обязательства, непосредственно связанные с этими активами, которые также будут переданы в рамках сделки. Избыточные активы первоначально должны учитываться по наименьшей из следующих двух величин: учетной суммы 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. Процедура оценки объектов имущества, которые удерживаются для продажи в ходе обычного бизнеса, должна 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 задания произвести оценку обесцененных или избыточных активов либо активов, которые удерживаются для продажи в ходе обычного бизнеса, оценщик должен определить их рыночную стоимость без учета затрат по продаже. Если клиент запрашивает консультацию относительно затрат по продаже активов, такие затраты следует оценивать отдельно.

5.12. Биологические активы — МСФО 41

5.12.1. Данные активы включают сельскохозяйственные активы и активы лесного хозяйства. Оценщик должен оценивать стоимость этих активов в соответствии с рекомендациями, представленными в МР 10.

5.13. Сотрудничество с аудиторами

5.13.1. При условии предварительного согласия своего клиента оценщики должны провести развернутое обсуждение результатов своей оценки 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 [полной балансовой стоимости], 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):

- a) земля;
- b) земля и здания;
- c) машины;
- d) суда;
- e) самолеты;
- f) автотранспортные средства;

g) мебель и приспособления:

h) 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 комбинации затрат и справедливых стоимостей, определенных на разные даты. 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, зданий, машин и оборудования (основных средств). В задание оценщика может быть включено распределение стоимости между различными элементами актива, консультации относительно остаточной стоимости или относительно будущего срока службы актива.

6.2.2. *Элементы затрат.* Любая часть объекта основных средств, затраты на которую являются значимыми 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 в задачу оценщика может быть включено распределение представленной ими стоимости по разным компонентам 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 определенного 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. *Оставшийся срок службы.* Оценщик может предоставлять консультацию относительно остаточного экономического срока службы актива. При отражении в отчете информации об экономическом сроке службы зданий, улучшений, производств, машин и оборудования следует заявлять, что он может быть не равен сроку полезного использования этих активов для организации, который зависит от политики организации в отношении выбытия объектов основных средств или их модернизации.

6.2.5. *Требования к представлению результатов.* При представлении информации о распределении стоимости или расчете остаточной стоимости элементов актива, основанной на распределении стоимости укрупненного актива, оценщик должен отметить в отчете, что представленные цифры являются гипотетическим распределением стоимости полного объекта, подготовленными исключительно для расчета подходящей нормы амортизации в финансовых отчетах организации, и не могут быть использованы для иных целей.

6.3. Стоимость в альтернативном использовании

Если имущество, занимаемое собственником, обладает потенциалом для некоторого альтернативного использования, в результате которого его стоимость в отрыве от бизнеса была бы более высокой, чем его стоимость как часть подразделения, приносящего денежный доход, к которому оно принадлежит, оценщик должен представить в отчете рыночную стоимость с учетом альтернативного использования. Следует также отметить в отчете, что стоимость в альтернативном использовании не учитывает таких проблем, как прекращение или приостановку бизнеса и сопутствующие затраты, которые были бы по-

несены при переходе к альтернативному использованию. При определении адекватной 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 рыночных данных. Другие замечания и указания по использованию этих подходов описаны в пп. 5.12 и 5.13 МР 1 и разделе 5.0 МР 8.

6.5. *Частота проведения переоценок*

Пункт 31 МСФО 16 гласит:

«Переоценка должна проводиться с достаточной регулярностью, для того чтобы гарантировать, что учетная сумма активов существенно не отличается 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 находятся в аренде. 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 свой порядок учета. Финансовая аренда отражается на 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 по аренде. 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. Пункт 14 МСФО 17 гласит: «Поскольку для земли характерно, что она имеет неограниченный 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 использования и земли, и зданий, после чего право на оба элемента 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).

Этого распределения 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, которым владеют для продажи в ходе обычного бизнеса.

6.7.1.1. Если часть имущества используется 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 лишь незначительная его часть используется для производства или поставок товаров или услуг либо для административных целей (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 оцениваться по справедливой стоимости, а изменения этой стоимости при переоценках признаваться в отчете о прибылях и убытках; либо

б) *затратную модель*. Эта модель «исторических» затрат соответствует модели, 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* прав организации на инвестиционное имущество, определенная в соответствии с МСО 1, согласуется с этими подробными требованиями. *Рыночная стоимость* будет отражать любые действующие договоры аренды, текущие денежные потоки и любые обоснованные допущения относительно будущего арендного дохода и расходов.

6.7.3. *Инвестиционное имущество в форме прав аренды*. Имущество, находящееся в аренде, а не в собственности, которое в иных отношениях удовлетворяет определению инвестиционного имущества, можно учитывать, используя модель справедливой стоимости. Если этот вариант принимается для одного объекта 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, находящегося в аренде, отражает чистую прибыль после вычета будущих обязательств по аренде. Хотя от организации требуют, чтобы для получения учетной суммы при ведении бухгалтерского учета она прибавляла к полученной оценщиком величине справедливой стоимости любое признанное обязательство, связанное с арендой, это не затрагивает требования представления оценщиком в отчете именно *рыночной стоимости*.

6.7.3.2. При первоначальном признании, инвестиционное имущество 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 прав на имущество, рассматривается как составная часть минимальных арендных платежей и поэтому включается в затраты на приобретение актива (МСФО 40, п. 25).

6.7.3.3. Последующая оценка стоимости инвестиционного имущества, находящегося в операционной аренде, требует применения модели справедливой стоимости (см. п. 6.7.3.1 выше).

6.7.4. *Внешняя оценка.* Организациям рекомендуется, хотя это не является обязательным, определять справедливую стоимость инвестиционного имущества на основании оценки, проведенной независимым (внешним) оценщиком, обладающим признанной соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом оценки инвестиционного имущества со схожими характеристиками местоположения и категории (МСФО 40, п. 26).

6.8. Другие требования в рамках МСФО

6.8.1. *Портфели.* Собрание или объединение объектов имущества, находящихся в единой собственности под единым управлением, называют *портфелем*. *Рыночная стоимость* таких активов, рассматриваемых как портфель 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. *Обесценение.* В рамках стандарта МСФО 36 «Обесценение активов» от организации требуется на каждую дату составления отчетности проводить анализ в отношении возможных признаков того, что материальный актив мог обесцениться. На обесценение может указывать, например, снижение стоимости актива в силу рыночных или технологических изменений, устаревания актива, недостаточно высокие результаты от эксплуатации по сравнению с ожидаемой прибыльностью актива или намерение прекратить или реструктурировать операции. Если считается, что возникло обесценение, то учетная сумма актива, определенная либо по историческим затратам, либо при предыдущей 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 оставшегося полезного срока службы для данного бизнеса и от конечного выбытия актива. Хотя она и отражает специфику конкретной 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, которые можно было бы получить от его незамедлительного вывода 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. *Нарушившиеся рынки.* Когда рынки нарушаются или сокращают активность, 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 произвести оценку балансовой стоимости.

7.0. Требования к раскрытию информации

7.1. **Оценщик должен раскрыть все данные, требуемые согласно МСО 3 «Составление отчета об оценке».**

7.2. **Раскрытия, требуемые в рамках МСФО, описаны выше в пп. 5.4.2, 5.5.1 и 6.1.**

7.3. **Оценщик должен раскрыть применимую нормативную базу 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 быть реализовано 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 июля 2007 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 как финансовую 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 критериями, а представляют собой иллюстрации, т.е. может возникнуть одно или большее число таких обстоятельств, но аренда все еще может не 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 преимущественных условиях;
- с) срок аренды установлен таким образом, что он охватывает большую часть протяженности экономического срока службы актива, даже если право собственности не передается;
- д) в момент возникновения аренды приведенная стоимость минимальных арендных платежей равна практически всей справедливой стоимости арендованного актива;
- е) арендованные активы носят столь специализированный характер, что лишь арендатор может использовать их, не прибегая к крупным модификациям;
- ф) если арендатор может прервать аренду, то возмещение убытков арендодателя, связанных с аннулированием, возлагается на арендатора;
- г) прибыли и убытки, вызванные колебаниями справедливой стоимости остаточного элемента актива (остаточной стоимости), отражаются в отчетности арендатора;
- h) арендатор может продлить аренду на следующий срок с арендной платой, которая существенно ниже рыночной арендной платы.

В случае, если делается заключение, что в основном все риски и выгоды, связанные с владением активом, не переходят к арендатору, аренда является операционной.

Так как такая классификация связана с определением степени, в которой экономические выгоды передаются от одного субъекта к другому путем аренды, 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 выгод, 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. В случае, если элемент «здание» может быть отнесен к финансовой аренде, необходимо провести распределение первоначальной арендной платы на основе соотношения, в начале срока аренды, справедливых стоимостей интересов аренды каждого элемента (МСФО 17, п. 16).

В большинстве случаев аренды недвижимого имущества доли земли и здания невозможно разделить между собой, и в любом случае право на оба элемента обычно возвращается арендодателю в конце аренды. Зачастую арендный договор предусматривает, что арендная плата периодически должна подвергаться пересмотру для отражения изменений в *рыночной стоимости* арендованного имущества. Также может быть предусмотрена 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.

Таким образом, 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 прав арендодателя за номинальную сумму после того, как будет выплачена вся 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 таких 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 выполнимой только 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, всю 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 было 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, доля объекта, относимая на земельный участок, в большинстве ситуаций оказывается выделяемой. Сравнительно редко бывает так, что элемент «здание» удовлетворяет критериям для его классификации в качестве объекта финансовой аренды, но при этом доля земли не является четко идентифицируемой. 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.

ССО РОО 2-04-2010. Оценка для целей залогового кредитования

МПО 2. Оценка для целей залогового кредитования (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Назначение Международного применения оценки 2 (МПО 2) состоит в том, чтобы представить руководство по оценкам активов, предложенных или принятых в качестве обеспечения по ссудам.
- 1.2. Важно, чтобы в рамках настоящих стандартов оценщики обеспечивали взаимосогласованное применение принятых принципов оценки, и предоставляли ясные независимые и объективные мнения, которые будут удовлетворять потребностям пользователей оценок.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее применение используется во всех ситуациях, в которых требуется проводить оценку активов, уже удерживаемых в качестве залога по кредитам или которые еще только предполагается отдать в залог под кредит. Кредитование может проводиться в различных формах, включая ипотечное кредитование или другие формы постоянного или изменяющегося обременения.

3.0. Определения

Определения МСО

- 3.1. *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.
- 3.2. *Залог* — предоставление имущественного интереса в качестве обеспечения или гарантии по выплате ссуды с условием его возврата при выплате. В случае дефолта заемщика (залогодателя), кредитор (залогодержатель) получает право обратиться на себя заложенное имущество.
- 3.3. *Специализированное имущество*. Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением или другими свойствами.
- 3.4. *Связанное с торговлей имущество*. Некоторые классы недвижимого имущества, которые предназначены для ведения бизнеса определенного типа и которые обычно покупаются и продаются на рынке с учетом их торгового потенциала.

Определения из законодательства Европейского Союза

- 3.5. *Ипотечная стоимость*. Стоимость имущества, определенная путем осмотрительного анализа будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов данного имущества, общей и местной конъюнктуры, текущего использования и возможных альтернативных вариантов использования имущества. При проведении оценки ипотечной стоимости элементы спекулятивного характера принимать во внимание не следует. Ипотечная стоимость должна документироваться ясно и прозрачно (это определение из Директивы Европарламента 2006/48/ЕС).

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Оценка, подготавливаемая для целей кредитования, не обязательно получится такой же, как и оценка, выполненная для целей бухгалтерского учета, в особенности для целей финансовой отчетности. Несмотря на то, что может быть уместна схожая база оценки, такая как *рыночная стоимость*, допущения, на которых основывается оценка, могут оказаться другими.
- 4.2. Например, базовым принципом многих оценок, подготавливаемых для финансовой отчетности, являться предпосылка, что организация продолжить свое функционирование как «действующее предприятие». Однако такая предпосылка обычно не будет являться надлежащей для оценок, проводимых в целях кредитования. Эта предпосылка имеет существенные последствия в ситуациях со специализированными активами, когда стоимость и рыночная реализуемость заложенного имущества, отделенного от бизнеса, частью которого оно является, могут оказаться ограниченными.

5.0. Применение

Чтобы проводить оценки, отвечающие требованиям настоящего применения и Общепринятым принципам оценки (ОППО — GAVP), оценщики обязательно должны придерживаться всех разделов Кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчетов (разделы 4.0–7.0).

- 5.1. При оценке имущества для целей кредитования оценщики, как правило, должны устанавливать *рыночную стоимость* этого имущества в соответствии с настоящими стандартами.
- 5.2. Если обстоятельства таковы, что отступление от базы *рыночной стоимости* представляется оправданным, такое отступление должно быть ясно выражено и объяснено в отчете об оценке, а также сопровождаться указанием и определением использованной альтернативной базы и разъяснением причин для данного отступления. Если имеется существенное расхождение между *рыночной стоимостью* имущества и его альтернативной стоимостью, об этом должно быть сообщено в отчете.
- 5.3. Оценочные выводы должны приводиться в соответствии с МСО 3 «Составление отчета об оценке».
- 5.4. Вдобавок к исполнению требований МСО 3, отчеты об оценке в целях кредитования под залог недвижимого имущества обычно должны содержать комментарий по следующим вопросам (когда это применимо):
- 5.4.1. текущая активность и тенденции на соответствующем рынке;
 - 5.4.2. прошлый, текущий и ожидаемый будущий спрос на имущество данной категории в рассматриваемой местности;
 - 5.4.3. потенциальный и вероятный спрос на альтернативные использования;
 - 5.4.4. текущая рыночная реализуемость заложенного имущества, а также (если имеется такой запрос) вероятность ее поддержания;
 - 5.4.5. воздействие на стоимость залога любых будущих событий, которые можно предвидеть (на дату оценки);
 - 5.4.6. принятый подход к оценке и степень, в которой оценка подкреплена основанными на рынке свидетельствами.
- 5.5. Для целей кредитования могут потребоваться оценки, основанные на допущении, что в статусе и состоянии имущества произойдут изменения, например предполагаемое строительство нового здания или переделка здания. Такая оценка будет обычно предоставляться с допущением, что соответствующие изменения по состоянию на дату оценки уже произошли, и она не будет представлять собой прогноз стоимости на ту или иную дату в будущем, когда изменения фактически произойдут. В отчете нужно будет ясно указать, что оценка основывается на допущении о том, что по состоянию на дату оценки указанные изменения уже были произведены. Простое использование термина *рыночная стоимость* без соответствующих квалификаторов [расширитель-

ных пояснений] способно ввести в заблуждение при таких обстоятельствах. Термин «*рыночная стоимость* в предположении о завершенности строительства» является примером введения подходящего квалификатора к *рыночной стоимости*, который может использоваться при таких обстоятельствах.

- 5.6. Также может потребоваться оценка имущества, основанная на допущении о том, что расчетный уровень загрузки здания [арендаторами] был уже обеспечен. Такое допущение должно отражать реалистичные ожидания и восприятия рыночных участников на дату составления отчета.
- 5.7. Кредиты компаниям и физическим лицам, выдаваемые банками и другими финансовыми учреждениями, часто производятся под залог определенных типов имущественных активов. Оценщику необходимо иметь общее представление о требованиях таких учреждений и, возможно, о структуре кредитов и условиях кредитных договоров. Кредиторы обычно будут требовать, чтобы условия кредита сохранялись в тайне, но это не освобождает оценщика от обязанности иметь общее понимание кредитного процесса.

6.0. Замечания

- 6.1. Принимаясь за работу, оценщик должен четко определить имущество, которое будет служить залогом. Требуется проявлять особую осмотрительность при проведении различия между типами имущества, когда объекты недвижимого имущества и движимого имущества объединены между собой.
- 6.2. Форма, в которой имущество обычно продается на рынке, позволит определить применимость различных подходов к оценке *рыночной стоимости*. Основываясь на рыночной информации, каждый подход представляет собой процесс сравнения, и может потребоваться использование более чем одного метода.
- 6.3. Каждый уместный метод оценки, если он применен правильно и надлежащим образом, будет приводить к схожим результатам. Все методы оценки должны основываться на рыночных наблюдениях. Когда оценка производится на основе затрат на строительство и амортизации, они должны определяться исходя из анализа основанных на рынке расчетных оценок затрат и накопленной амортизации. Применение того или иного доходного метода, особенно техник дисконтированного денежного потока, также должно основываться на определенных по рынку денежных потоках и извлеченных из рынка ставках отдачи.
- 6.4. В некоторых случаях кредитор может потребовать оценку на базе, отличной от *рыночной стоимости*. Стандарт МСО 2 рассматривает типы, применения и раскрытие в отчете некоторых широко используемых альтернативных баз оценки. Оценщик должен гарантировать, что никакая альтернативная база не будет принята за *рыночную стоимость*. Хотя могут иметься обстоятельства, при которых для ипотечного кредитования окажется целесообразной та или иная альтернативная база оценки, пользователей соответствующих оценок следует поставить в известность, что такая стоимость может и не быть полученной на рынке, если сделанные альтернативные допущения больше не являются приемлемыми.
- 6.5. *Объекты инвестиционного имущества.*
- 6.5.1. Доходные объекты имущества обычно оцениваются как отдельные объекты. Кредитные учреждения также могут выразить пожелание установить стоимость объекта имущества как составной части портфеля объектов. В таких случаях следует ясно указать на разницу между стоимостью отдельного имущества, в предположении, что оно продается по отдельности, и его стоимостью как части портфеля.
- 6.5.2. Несмотря на то, что оценщик обязан предоставить комментарий об ожидаемом спросе и рыночной реализуемости имущества на протяжении срока кредита (см. п. 5.4 выше), обычно детальное рассмотрение вопроса о способности арендатора выполнять свои будущие обязательства по аренде выходит за рамки оценочного задания и лишь ограничивается комментарием о текущем восприятии на рынке качества этого арендатора.

6.6. *Объекты имущества, занимаемые собственниками*

6.6.1. Объекты имущества, занимаемые собственниками, для целей кредитования обычно оцениваются исходя из допущения о том, что они будут передаваться без их обремененности текущим собственником, т.е. что их покупатель обретает полномочия полного юридического контроля и владения. Это не исключает учета соображений о том, что существующий собственник может являться частью рынка, но требует, чтобы любые особые преимущества, связанные с тем, что текущий собственник занимает оцениваемый объект (которые могли бы получить отражение в оценке бизнеса), исключались из проводимой для рассматриваемых целей оценки.

6.7. *Аренда между связанными или зависимыми сторонами*

6.7.1. Следует проявлять осмотрительность, когда имущество, предлагаемое в качестве залога, сдается в аренду стороне, связанной с заемщиком. Если оценщик полагает, что такая аренда создает более благоприятный поток дохода, чем тот, который имелся бы в случае его сдачи в аренду несвязанной третьей стороне на условиях коммерческой сделки, кредитора следует поставить об этом в известность, и, возможно, при оценке имущества в качестве залога будет целесообразным не учитывать существование такой аренды.

6.8. *Наличие стимулов сделки*

6.8.1. Не являются редкими случаи, когда продавец имущества, в особенности застройщики недвижимости, предлагает своим покупателям стимулы сделки. К примерам таких стимулов относятся гарантии по арендному доходу, субсидирование расходов покупателя на переезд или отделку помещения при въезде, или предоставление движимого имущества, такого как оснащение (мебель) или оборудование. *Рыночная стоимость* не учитывает любые завышенные цены, связанные с особыми компенсациями или уступками (МСО 1, п. 3.2.1). Таким образом, может оказаться целесообразным проинформировать кредитора о влиянии, которое любые предлагаемые стимулы окажут на фактически достигаемые цены продажи имущества.

6.9. *Специализированные объекты имущества*

6.9.1. Специализированные объекты имущества, по определению, могут иметь ограниченные возможности реализации на рынке и обладать существенной стоимостью лишь как составная часть бизнеса (см. главу «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки», п. 8.2). Для залоговых целей такие объекты имущества обычно будут оцениваться как объекты имущества, покинутые собственником (см. п. 6.6.1 выше), и к ним, как правило, будет применима оценка на основе наиболее эффективного альтернативного использования. Она будет учитывать соображения о затратах и рисках, которые пришлось бы понести для достижения такого использования. Кредиторы могут не считать специализированное имущество пригодным в качестве залога для целей кредитования.

6.9.2. Может потребоваться оценить специализированное имущество, когда предполагается, что такое имущество продолжит оставаться частью бизнеса действующего предприятия. Кредитора следует поставить в известность, что уместность такой оценки будет зависеть (или, наоборот, не зависеть) от продолжающейся прибыльности данного действующего предприятия. Если стоимость при допущении о том, что собственник покинет имущество, потенциально может оказаться более низкой, это обстоятельство должно быть доведено до сведения кредитора.

6.10. *Связанные с торговлей объекты имущества*

6.10.1. Некоторые категории имущества, которые лицензируются и специально обустроены только для определенного вида использования, в том числе гостиницы и другие торговые бизнесы, обычно оцениваются на основании их прибыльности без учета персонального гудвилла (см. МР 12, п. 3.3.2). В таких ситуациях кредитора следует осведомить о существенном различии в стоимости, которая бы наблюдалась в случаях, если бы объект имущества продолжал функционировать как действующий

щий бизнес или если бы он стал нерабочим, т.е. когда бизнес, осуществляемый на его основе, закрывается, товароматериальные запасы вывозятся, а лицензии (и другие нематериальные активы, такие как сертификаты, соглашения о франшизах или разрешения) аннулируются, либо ставятся под сомнение, или когда существуют любые другие обстоятельства, которые могут навредить будущей прибыльности или стоимости.

6.10.2. Если доход от имущества сильно зависит от определенного арендатора или арендаторов — представителей одной единственной отрасли или сектора экономики, или от некоторого другого фактора, который может вызвать будущую нестабильность дохода, оценщик должен рассмотреть все такие обстоятельства в своем отчете об оценке. В некоторых обстоятельствах может оказаться целесообразным определение стоимости специализированного имущества исходя из его альтернативного использования и в предположении об его незанятости текущим собственником.

6.11. *Объекты недвижимости в стадии развития*

6.11.1. Объекты недвижимости, сохраняемые для развития, или земельные участки, предназначенные для застройки зданиями, должны оцениваться с учетом существующих и потенциальных прав и ограничений на осуществление строительства. Любые допущения относительно вопросов землепользования и прочих существенных факторов должны быть разумными, подтверждаться поведением рынка и явно указываться в отчете об оценке.

6.11.2. Выбор подхода к оценке объектов развития зависит от состояния [строительных] работ на дату оценки, при этом во внимание будет приниматься степень, в какой данный объект может быть заранее продан или сдан в аренду до его завершения. Прежде чем приступить к оценке, подход к оценке, возможно, потребует обсуждения с кредитором. Оценщик с особой тщательностью должен:

6.11.2.1. сделать обоснованную расчетную оценку продолжительности периода развития [строительства] после даты оценки. В этом анализе должно быть отражено влияние необходимости дальнейшего развития/строительства на затраты и доходы с использованием, если нужно, расчетов дисконтированной стоимости;

6.11.2.2. в той мере, в какой это возможно на дату оценки, сделать качественную оценку поведения рынка на протяжении периода, оставшегося до завершения развития;

6.11.2.3. рассмотреть и кратко описать риски, связанные с развитием;

6.11.2.4. рассмотреть и раскрыть любые ставшие известными особые взаимоотношения сторон, вовлеченных в развитие.

6.12. *Истоцимые активы*

6.12.1. Особые кредитные проблемы возникают в связи с оценкой истоцимых активов, таких как шахты и каменоломни. Следует привлечь внимание кредитора к рискам, связанным с рассматриваемым типом истоцимого актива, и плановой программе по его разработке и эксплуатации.

6.12.2. Аренда имущества, плата за которую превышает текущую рыночную ставку или ее экономически обоснованный уровень, может представлять собой истоцимый актив в силу того, что любая «приписываемая» ему стоимость будет уменьшаться по мере приближения срока аренды к концу.

6.13. *Оценщик*

6.13.1. Характер и рамки оценочного задания должны быть понятными как для самого оценщика, так и для того, кто пользуется его услугами. Оценщик должен понимать, что с оценкой для целей кредитования связан определенный риск, когда недоразумение, ограниченное взаимодействие или ошибка могут привести к спорам или судебной тяжбе между кредитором и оценщиком.

6.13.2. В некоторых системах законодательства нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность в сфере финансовых услуг, требуют специального лицензирования.

ния или регистрации в случаях, когда предоставляемые консультативные услуги касаются не только стоимости имущества, но и вопросов выпуска ценных бумаг, таких как акции или доли опосредованного участия, коллективных инвестиционных схем или синдицированных ссуд. В таких юрисдикциях на консультативные услуги оценщика могут накладываться некоторые ограничения.

6.13.3. При проведении оценок для целей кредитования, особенно важно, чтобы оценщик был независим от заемщика.

6.13.4. Важно, чтобы оценщик имел надлежащий опыт работы с конкретным типом имущества в местности, где находится имущество, подлежащее оценке. Если он не обладает таким опытом, ему необходимо привлекать помощь экспертов.

6.14. *Вынужденные продажи, ограничения в маркетинге или периоде продажи*

6.14.1. Кредитные учреждения иногда просят провести оценку на условиях вынужденной продажи или ликвидации, либо устанавливают свои собственные ограничения на время реализации залогов. Поскольку влияние таких ограничений на цену, которую можно достичь, будет зависеть от конкретных обстоятельств, при которых происходит продажа, оценщик не сможет сделать реалистичных проектировок цены, которую можно было бы получить, если он не обладает информацией о причинах этих ограничений, либо об обстоятельствах, в которых имущество может быть предложено на продажу. Можно будет предоставить альтернативную оценку, основанную на определенных допущениях, но при этом оценщик должен привлечь внимание кредитора к тому факту, что данное оценочное мнение действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в случае будущего дефолта, ко времени которого могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.

6.15. *Нормативы платежеспособности у кредиторов*

6.15.1. Крупные банки и другие кредиторы обычно подлежат регулированию с тем, чтобы ограничить общую сумму, которую они могут выдать в кредит, как долю от активов кредитора, что известно как *норматив платежеспособности*. На международном уровне соглашения «Базель II» устанавливают правила для минимальных коэффициентов платежеспособности, которые должны поддерживаться кредитными учреждениями, и то, как следует рассчитывать эти коэффициенты. При расчете коэффициентов платежеспособности учитывается стоимость активов, которые находятся в залоге у кредитора.

6.15.2. В исключительных обстоятельствах, для хорошо развитых и обладающих длительной историей рынков, соглашения «Базель II» требуют расчетной оценки *рыночной стоимости* и *ипотечной стоимости* залогов, обеспеченных коммерческой недвижимостью. Той доли ипотечного кредита, которая не превосходит либо 50% *рыночной стоимости*, либо 60% *ипотечной стоимости* (в зависимости от того, какая из них меньше), присваивается облегченный вес риска в 50%.

6.15.3. *Ипотечная стоимость* (MLV) представляет собой технику оценки долгосрочного риска. Поэтому, как таковая, она не является базой оценки стоимости. MLV — это техника, которая прежде всего используется банками в ряде Европейских стран. Дальнейшая информация об *ипотечной стоимости* доступна на сайте МКСО.

7.0. Требования к раскрытию информации

7.1. При составлении отчета об оценке *рыночной стоимости* для обеспечения ссуд, оценщик обязан раскрыть всю информацию, требуемую от него согласно МСО 3 «Составление отчета об оценке».

7.2. Условия найма оценщика должны быть ясно изложены в любых отчетах, которые будут использоваться третьими сторонами. Все отчеты об оценке должны быть составлены таким образом, чтобы они не могли рассматриваться разумными лицами как вводящие в заблуждение.

7.3. Оценщик должен описать нормативно-правовую базу и упомянуть все отклонения от требований настоящих стандартов, необходимые для того, чтобы обеспечить соответствие местным законодательным актам, нормативным актам или обычаям.

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 июля 2007 г.

ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества

МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Глава «Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки» содержит 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 будут 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 предотвращение 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. Завышение или занижение 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 (ОППО), 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 методы 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 связанного с торговлей 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 активу 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 бизнеса, эта стоимость должна быть именно расчетной величиной *рыночной стоимости* такого недвижимого имущества. 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 определенную 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 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 главе «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов 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 оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости. *Сопоставимые данные* относятся к объектам имуществ-

ва, характеристики которых аналогичны характеристикам оцениваемого имущества (объекта оценки). Такие данные включают цены продаж, 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. в 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. главу «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки», раздел 6.0).
- 3.5. *Рынок* — среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
- 3.6. *Рыночная стоимость* определена в главе «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки» и МСО 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*, присущих собственности на недвижимость. *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 к участку, 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. главу «Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки», 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. главу «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 цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).
- 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 от-

четности в тех случаях, когда прямые рыночные свидетельства оказываются ограниченными (см. МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)»).

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 МПО 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 также существуют и базы оценки, отличные от рыночной стоимости** (см. Введение к стандартам 1, 2 и 3; 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*. Удовлетворение этой обязанности обычно гарантируется надлежащим раскрытием данных, идентификацией и определением терминов и заявленными ограничениями на применимость оценки в отчете об оценке.

- 5.3. Рис. 1-1 в МР 1 иллюстрирует процесс оценки, применяемый во многих государствах. Этот процесс отражает Общепринятые принципы оценки (ОППО) 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 данный процесс может использоваться применительно к *рыночной стоимости* или в рамках других баз оценки, 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 обоснование 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.**

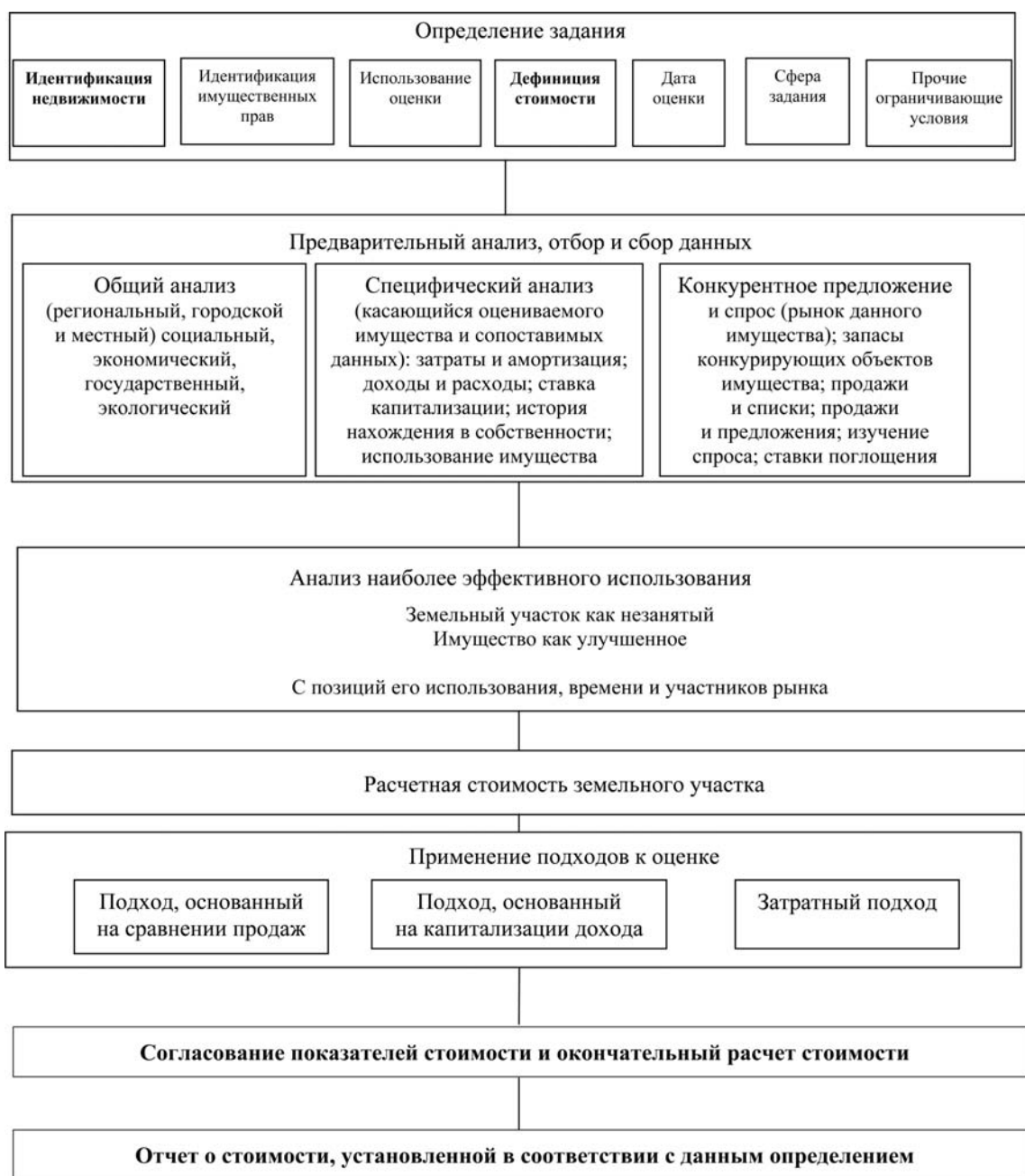


Рис 1-1. Процесс оценки

5.5. Является нормальным и обычным то, что указания клиента (см. п. 5.6 ниже) представляются в письменном виде, в письме [техническом задании] 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 оценщика на этот счет. 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.

5.6. Как показано на рис. 1-1 в МР 1, оценщик и клиент услуг по оценке должны договориться относительно контекста и сферы [объема] 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 или 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 гипотетических 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*, т.е. те, которые имеют более прямое отношение к оцениваемому имуществу или к сопоставимому имуществу, также должны быть собраны и исследованы. 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. Анализ рынков проводится с целью 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 у оцениваемого имущества. Поскольку различные комплексы 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) оцениваемого 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 главы «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»).
- 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. Вид оптимального использования имущества 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 будет получить юридическое право на такое использование?

Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого 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 выбранный 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 явного исключения, **оценщику целесообразно рассмотреть применимость каждого из трех подходов.** В некоторых государствах предписывается совместное использование каждого из подходов, за исключением случаев, когда оценщику удастся обосновать недостаток подкрепляющих данных или привести иную вескую причину для отказа от применения определенного 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, а также ограничивается финансовыми альтернативами инвестирования денег где-либо в другом месте и затратами на строительство новых объектов имущества или на 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 отказа от 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, проверки 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 вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на [физическую] единицу измерения или от-

ношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка [букв. «годы покупки» — years' purchase]), 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 от 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, а также в ситуациях, когда существуют рыночные свидетельства для обоснования 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 будет 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 периоды, а также по конкурирующим объектам имущества, для которых име-

ются 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 предполагают, 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 расчетной оценки затрат на приобретение земли и строительство нового объекта имущества равной полезности или затрат на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования (без учета каких-либо неоправданных расходов из-за задержки строительства). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это целесообразно, учитывается также предпринимательский стимул, т.е. расчетная 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, **приблизительно 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 в рамках различных**

подходах, при выводе окончательной расчетной величины стоимости. Как показано на рис. 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 для подкрепления оценки имеется достаточное количество рыночных данных, определяется *рыночная стоимость*. В других случаях, когда рыночных данных недостаточно или когда необходимо выполнить особые условия, результатом оценки окажется стоимость, отличная от рыночной.

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 востребован рынком, и он отличается от других типов стоимости. Каждый из других типов стоимости имеет свое собственное обоснование и применение и должен исследоваться лишь в особом контексте. Составляя отчет с адекватным раскрытием данных и обсуждением, а также предоставляя гарантии 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* подразумевают наличие объектов 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 объектом имущества, 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 характеристики и характеристики, связанные с местоположением и использованием, которые совместимы с соответствующими характеристиками рассматриваемого [оцениваемого¹¹] имущества 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.

¹¹ В МСО выражение «рассматриваемое имущество» [subject property] означает «оцениваемое имущество» [property being valued], что по-русски иногда не совсем корректно переводится как «объект оценки» по аналогии с бухгалтерским понятием «объект учета».

- 5.21. В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать **подходящие единицы сравнения**. 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 площади 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 рассматриваются как особенно чувствительные. **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 в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; 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 статуса землепользования для обеспечения развития.
- 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 собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Типичными примерами движимого имущества являются мебель, отделка 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 оценке 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 либо годы покупки 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 вариан-

тов 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 участка 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, основанный 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. *Техника [technique]¹² 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. *Техника разбивки на участки [subdivision development]* также может применяться к оценке земли. Этот процесс связан с предположениями о разделении конкретного [земельного] объекта имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Эта техника может быть приемлема в некоторых ситуациях, однако она связана с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием *рыночной стоимости*. К выработке приемлемых допущений при применении данной техники рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения.

В том случае, когда непосредственно применить метод сравнения продаж земельных участков невозможно, рекомендуется применять следующие методы:

5.25.3. *Распределение [allocation]* — это техника 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 в целях сравнения.

5.25.4. *Выделение [extraction]* — это другая техника косвенного сравнения (иногда называемая *извлечением [abstraction]*). Он дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из

¹² Для перевода на русский язык оценочного понятия «техника» [technique] еще не устоялось соответствующей терминологии, поэтому иногда используется «способ», иногда — «методика», а иногда применяется буквальный перевод — «техника».

полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли.

5.25.5. При применении *техники остаточной стоимости* [*land residual technique*, также иногда переводится как «метод остатка»] 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 и приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости земли 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 условия аренды участка могли быть приняты за много лет до момента оценки, используемые арендные ставки могут оказаться устаревшей 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.

ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов [прав] аренды

МР 2. Оценка стоимости интересов [прав]¹³ аренды (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. В главе «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки» МСО проводится различие между *недвижимостью*, т.е. физической осязаемой «вещью» (см. главу «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки», 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, кто 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, наравне с безусловным правом собственности или интересом 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 безусловного права собственности или фригольда.
- 1.5. МСФО (как IFRS, так и IAS) содержат особые требования по отношению к учету имущества, удерживаемого на правах аренды или подлежащего аренде.
- 1.6. 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. Нижеприводимый рисунок иллюстрирует взаимоотношения между интересами аренды.

2.0. Сфера применения

- 2.1. В настоящем международном руководстве изложены определения, принципы и важные соображения, касающиеся оценки и составления отчета относительно интересов аренды.
- 2.2. Настоящее руководство должно применяться при наличии подробных ссылок на главу «Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки», МСО 1, 2 и МПО 1, 2 и 3.
- 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 безусловным правом собственности или интересом фригольда.

¹³ В соответствии с ОППО следует различать по существу: «интересы» (interests) и права (rights).

Иерархия имущественных прав



Оценщик должен идентифицировать имущественный интерес, подлежащий оценке, а также все имеющие отношение к делу права и ограничения.

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. *Фригольд, ограниченный интересом(ами) аренды*, имеет то же значение, что и *интерес безусловного права собственности ограниченного арендой*, представляющий собой интерес собственности арендодателя, имеющего в собственности недвижимость, сданную в аренду другим лицам.
- 3.1.3. *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.
- 3.1.4. *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.
- 3.1.5. *Интерес головного лизгольда* имеет то же значение, что и *интерес промежуточного арендодателя* — держателя головной или главной аренды.
- 3.1.6. *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.

3.1.7. *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.

3.1.8. *Интерес арендодателя*: интерес, которым обладает арендодатель при любом из обстоятельств, изложенных в п. 3.1.2, 3.1.4 или 3.1.5 ниже.

3.1.9. *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.

3.1.10. Типы арендной платы

3.1.10.1. *Рыночная арендная плата*: расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде 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.

Договорная арендная плата или *фактическая (переходящая) 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.

3.1.10.2. *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 от оборота является арендная плата на основе процента.

3.1.11. *Продажа с возвратной арендой*: 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 с возвратной арендой могут как основываться, так и не быть основанными на характерных 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 полной собственности. Требования к оценке арендуемого имущества собраны в МПО 1 и Дополнении 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 *операционной 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 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 завершенном 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 интереса 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 июля 2007 г.

ССО РОО 2-07-2010. Оценка стоимости установок, машин и оборудования

МР 3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Установки, [машины] и оборудование [УМО]¹⁴ в совокупности составляют общий класс активов материального (осязаемого) 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 объекта УМО будет значительно отличаться в зависимости от того, оценивается ли данный 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.

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:
 - МР 4 «Оценка стоимости нематериальных активов»;
 - МР 5 «Оценка стоимости движимого имущества»;
 - МР 6 «Оценка стоимости бизнеса»;
 - МР 7 «Оценка стоимости при наличии опасных и токсичных веществ»;
 - МР 8 «Затратный подход для целей финансовой отчетности (АЗЗ)».
- 2.2. Настоящее руководство применяется к оценке активов УМО обоих секторов: как частного, так и государственного.

3.0. Определения

Определения МСО

- 3.1. *Справедливая стоимость*. Денежная сумма, за которую может быть обменян актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами.

¹⁴ 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.

3.2. *Рыночная стоимость*. 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.

3.3. *Установки, [машины] и оборудование (УМО) [Plant and Equipment]*. Материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- а) используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- б) предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Категориями УМО являются:

- *установки [plant]*. Активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование.
- *машины [machinery]*. Отдельные машины [*machines*] или группы машин. Машина — это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса, связанного с деятельностью организации.
- *оборудование [equipment]*. Другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

Определения МСФО

3.4. *Финансовая аренда*. Аренда, при которой, по существу, передаются в основном все риски и вознаграждения, связанные с собственностью на актив. Титул (право) собственности в конечном счете может как передаваться, так и не передаваться (МСФО 17, п. 4).

3.5. *Операционная аренда*. Аренда, отличная от финансовой аренды (МСФО 17, п. 4).

3.6. *Основные средства [Property, Plant and Equipment]*. Материальные 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).

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 обесценения, либо по справедливой стоимости на дату переоценки за вычетом амортизации и убытков от обесценения (МСФО 16, пп. 29–31). Справедливая стоимость объектов основных средств обычно представляет собой их рыночную стоимость, определенную по результатам оценки [*determined by appraisal*] (МСФО 16, п. 32). УМО вместе с другими внеоборотными активами, могут подпадать под действие и других МСФО, в том числе МСФО 2 «Запасы»; МСФО 17 «Аренда»; МСФО 36 «Обесценение активов»; МСФО 3 «Объединение бизнесов» и МСФО 5 «Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенные операции».

4.2. Международное применение оценки МПО 1 «Оценка стоимости для целей финансовой отчетности» содержит требования к оценке и к отчету об оценке в соответствии с различными стандартами МСФО, указанными выше.

4.3. Международные стандарты финансовой отчетности государственного сектора (МСФОГС) требуют, чтобы после первоначального признания объекты *основных средств* учитывались либо по затратам за вычетом любой накопленной амортизации и любых накопленных убытков от обесценения, либо по переоцененной сумме, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом любой последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения (МСФОГС 17, пп. 43 и 44). Стандарт МСФОГС 21 «Обесценение активов, не генерирующих денежные потоки» также может иметь отношение к объектам УМО, равно как и к другим внеоборотным ак-

тивам. Требования к оценке и составлению отчетов об оценке в соответствии с МСФОГС устанавливаются в МПО 3 «Оценка активов государственного сектора в целях финансовой отчетности».

- 4.4. Подход к оценке и допущения, применяемые к оценке объектов УМО для включения в финансовую отчетность, 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 и МСФОГС 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 (амортизированные затраты 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 сектора предположение, эквивалентное продолжающемуся как «действующее предприятие» бизнесу, означает, что активы государственного 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 обстоятельств, 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, вносимую для учета 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 раздельная 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. Нематериальные активы выходят за пределы границ определения [дефиниции] УМО. Тем не менее, нематериальные 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 нематериальным активам окажутся уместны. Примерами нематериальных 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 раздельно. Объекты, которые подчиняются договорам операционной аренды или в других отношениях являются имуществом третьих сторон, обычно исключаются, поскольку выгоды от собственности [*benefits of ownership*]¹⁵ арендатору не передаются. (Руководство по договорам финансовой и операционной аренды включено в Дополнение А к МПО 1.)

¹⁵ 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 2007 — дополняется не используемыми пока в широкой российской практике специфическими понятиями «интереса в недвижимости» [*real estate*]

- 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 окажутся в обстоятельствах 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 на продавца и понять последствия для этого продавца, связанные с невозможностью реализации активов в оговоренные сроки.** Например, собственник может лишиться активов, если не произойдет их вынужденная продажа, или понести определенные финансовые потери. Также может возникнуть необходимость рассматривать альтернативные варианты продажи — например, целесообразность перемещения объектов для их реализации в другом месте и затраты на такое перемещение. **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 по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.

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. О подходе к интерпретации этих соображений см. также сноску 9.

МР 4. Оценка стоимости нематериальных активов
(пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) принял настоящее международное руководство (МР) для того, чтобы сделать оценку нематериальных активов более последовательной и качественной в мировом сообществе на благо пользователям финансовых отчетов и оценок нематериальных активов.
- 1.2. Оценки нематериальных активов обычно заказывают и проводят на базе *рыночной стоимости*, применяя положения МСО 1. Если используются другие базы оценки, применяют положения МСО 2 с надлежащими объяснениями и раскрытием данных.
- 1.3. Вообще говоря, понятия, процессы и методы, применяемые в оценке нематериальных 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 нематериальных активов.
- 1.4. Оценщики и пользователи услуг по оценке должны обращать внимание на различие между стоимостью отдельных идентифицируемых нематериальных активов и соображениями о «действующем предприятии», в том числе теми, с которыми сталкиваются в оценке интересов в недвижимом имуществе. Примером последних являются оценки стоимости связанного с торговлей имущества.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство призвано помочь в проведении или использовании оценок стоимости нематериальных 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 нематериальных активов. Они включены, чтобы служить типичным примером того, что обычно вовлекается в оценки нематериальных активов, и дать основу для сравнения с другими типами оценок, однако их не следует рассматривать как обязательные или ограничивающие, кроме тех случаев, когда об этом прямо говорится в настоящем руководстве или в прочих документах МСО.
- 2.3. Поскольку к оценке нематериальных 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 актива за вычетом накопленной амортизации (будь то амортизация активов [depreciation], или амортизация-погашение ссуд [amortization]) и истощения [depletion — когда речь идет о невозпроизводимых ресурсах], — как они представлены в бухгалтерских документах бизнеса.
- 3.1.2. В отношении организации бизнеса — разница между суммарными активами (за вычетом амортизации, амортизации-погашения ссуд и истощения невозпроизводимых ресурсов) и суммарными обязательствами бизнеса, как они представлены в бухгалтерском балансе. В этом случае *бухгалтерская стоимость* является синони-

мом понятий *бухгалтерской стоимости чистых активов, чистой ценности* [net worth] и *собственного капитала акционеров* [акционерного капитала].

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 за некоторый период, как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость¹⁶ по состоянию на заданную дату.

3.3.2. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.

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 капитальную стоимость.

3.5. *Ставка капитализации.* Любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

3.6. *Денежный поток*

3.6.1. *Валовой денежный поток:* чистая (посленалоговая) прибыль плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных 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 собственного или всего инвестированного капитала.

3.6.3. *Чистый денежный поток на собственный капитал:* чистая (посленалоговая) 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 дисконтирования].* Ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость. Средневзвешенная величина дисконтной ставки, применяемой к нематериальным активам, и дисконтной ставки, применяемой к материальным активам, должна быть коррелирована со средневзвешенными затратами на капитал 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

¹⁶ Еще в советской экономической литературе различались понятия «капитальная стоимость» и «арендная стоимость», которая ранее ассоциировалась с так называемыми «прокатными оценками». Однако в русском языке в последнее время редко используется понятие арендной стоимости (или же его путают так называемой «стоимостью прав аренды»), так что его английские аналоги, такие как “rental value”, переводятся то как «арендная плата», то как «арендная ставка», но не как стоимость. Хотя непонятно, почему понятие стоимости при таком подходе подразумевается употребительным только по отношению к долгосрочным выгодам (интегральному эффекту) — ведь для обозначения последних как раз и нужен эпитет «капитальная» по отношению к стоимости.

продолжать свою деятельность 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. Гудвилл

3.12.1. Будущие экономические выгоды, возникающие за счет активов, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО (IFRS) 3, приложение А)

3.12.2. *Персональный гудвилл* [гудвилл, не поддающийся передаче]. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при передаче связанного с торговлей имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешнему оператору, эксплуатирующему бизнес, например с особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

3.12.3. *Передаваемый гудвилл*. Такой нематериальный актив, который возникает благодаря особому названию имущества, репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ связанному с торговлей имуществу и будет передан новому владельцу в результате продажи такого имущества.

3.13. *Подход, основанный на капитализации дохода*. Общий путь расчета показателя стоимости нематериального актива, состоящий из совокупности методов, при котором стоимость определяется посредством конверсии в капитальную стоимость ожидаемых выгод.

3.14. *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. Нематериальные активы можно разделить на категории, возникающие в силу *прав; взаимоотношений; сгруппированных неосязаемостей*¹⁷; *интеллектуальной собственности*.

3.14.1. *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.

3.14.2. *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.

3.14.3. *Сгруппированные неосязаемости* представляют собой остаточную стоимость *нематериальных активов*, после того как будет установлена и вычтена из общей суммы стоимостей нематериальных активов стоимость всех идентифицируемых *нематериальных активов*. К альтернативным понятиям относятся стоимость лояльности клиентов данному предприятию, «сверхприбыль» и остаточная стоимость. *Сгруппированные неосязаемости* часто называют *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 дополнительной стоимости предприятия как целого сверх общей стоимости составляющих его идентифицируемых активов.

3.14.4. *Интеллектуальная собственность* — это особая классификационная группа *нематериальных активов*, так как она обычно 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.

¹⁷ В оригинале: **Grouped Intangibles** (отдельная категория нематериальных активов).

- 3.14.5. Вообще говоря, бухгалтеры ограничивают признание отдельных *нематериальных 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.
- 3.15. *Нематериальное имущество*. Права и привилегии, которыми наделяется собственник нематериальных активов.
- 3.16. *Юридический срок службы*. Срок службы *нематериальных активов*, допускаемый законом.
- 3.17. *Рыночный подход*. Общий путь расчета показателя стоимости нематериального актива с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого актива с проданными аналогичными активами.
- 3.18. *Рыночная стоимость*. См. МСО 1, п. 3.1.
- 3.19. *Ставка отдачи*. Сумма дохода (убытков) и/или (реализованного или ожидаемого) изменения стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции.
- 3.20. *Затраты замещения объекта новым*. Выраженные в текущих ценах затраты на создание/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.
- 3.21. *Дата отчета*. Дата составления отчета. Может совпадать или не совпадать с датой оценки.
- 3.22. *Затраты воспроизводства объекта*. Текущие затраты на создание/приобретение идентичного нового объекта.
- 3.23. *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*).
- 3.24. *Метод оценки*. В рамках подходов к оценке — конкретный путь расчета стоимости.
- 3.25. *Процедура оценки*. Акт, способ и техника выполнения последовательных шагов метода оценки.
- 3.26. *Коэффициент оценки*. Отношение [множитель], в котором стоимость или цена служит в качестве числителя, а финансовые, операционные или физические показатели — в качестве знаменателя.
- 3.27. *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, и потому не связанной с рынком.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Оценка нематериальных активов обычно используется как база для распределения стоимости различных активов, чтобы облегчить составление или пересмотр финансовых отчетов. В данном случае оценщики нематериальных 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 нематериальных активов. В нем также рассматриваются критерии, которым должен удовлетворять нематериальный актив для его признания в качестве такового, устанавливается порядок определения учетной суммы для нематериальных активов, и излагаются требования в отношении раскрытия информации по нематериальным активам.

5.0. Руководство

5.1. Оценка нематериальных активов может потребоваться для ряда возможных целей, в том числе для поглощения и ликвидации бизнеса или части бизнеса, слияния, продажи нематериального актива, для целей финансовой отчетности 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 отличить расчетную величину данной 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 используемые 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 нематериальных 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 МСО 3 «Составление отчета об оценке».

5.5. Хотя многие из принципов, методов и способов оценки нематериальных активов похожи на те, которые используются в других областях оценки, оценка нематериальных активов требует специального образования, подготовки, навыков и опыта.

5.6. В описании задания на оценку должны быть указаны:

5.6.1. идентификация нематериального актива (нематериальных активов) или интереса собственности на нематериальные активы, подлежащие 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 нематериальных активов, входят:

5.7.1. Права, привилегии или условия, которые связаны с интересом 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 данный интерес в нематериальных активах. Это могут быть права и условия, содержащиеся в договоре или в переписке, и эти права могут передаваться или не передаваться впоследствии новому собственнику интереса.

5.7.2. Остаточный экономический срок службы/юридический срок службы нематериального актива.

5.7.3. Способность нематериальных активов приносить прибыль.

5.7.4. Характер нематериальных активов и история нематериальных активов. Поскольку стоимость заключена в выгодах от будущей собственности, ценность истории в том, что она может дать ориентиры ожиданиям от нематериальных активов на будущее.

5.7.5. Экономические перспективы, которые могут затронуть оцениваемые нематериальные активы, включая политические перспективы и политику правительства. Такие факторы, как обменные курсы, темпы инфляции и процентные ставки, могут совершенно разным образом влиять на нематериальные активы, которые функционируют в различных секторах экономики.

5.7.6. Состояние и перспективы конкретной отрасли, которые могут затронуть оцениваемые нематериальные активы.

5.7.7. Нематериальная стоимость также может содержаться в не идентифицируемых отдельно 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 были учтены все другие активы.

5.7.8. Предыдущие сделки с интересами собственности на оцениваемые нематериальные активы.

5.7.9. Другие данные рынка, например, ставки отдачи по альтернативным инвестициям и т.п.

5.7.10. Рыночные цены за приобретение интересов в аналогичных нематериальных активах или самих нематериальных 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, каковы были предоставленные (или полученные) 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. Корректировки финансовых отчетов за прошлые периоды, для того чтобы оценить экономические способности и перспективы для данных нематериальных активов.

5.7.12. Любую другую информацию, которую оценщик посчитает имеющей отношение к оценке.

5.8. Подходы к оценке нематериальных активов

5.8.1. Рыночный подход (подход на основе сравнения продаж) к оценке нематериальных активов

5.8.1.1. При *рыночном подходе* проводится сравнение рассматриваемого объекта с аналогичными нематериальными активами или интересами собственности на нематериальные 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 нематериальные активы, и предыдущие сделки с собственностью на рассматриваемые нематериальные активы.

5.8.1.2.1. При рыночном подходе должна существовать разумная основа для проведения сравнения с аналогичными нематериальными активами и для уверенности в получаемых результатах. Эти аналогичные нематериальные активы должны относиться к той же самой отрасли, что и рассматриваемый нематериальный 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 нематериальных 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(ы) должен давать существенную информацию относительно стоимости нематериальных активов;
- 5.8.1.3.2. данные по аналогичным нематериальным 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 нематериальных активов, так и для оцениваемых нематериальных 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 нематериальных активов с рассматриваемыми нематериальными 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 нематериальными активами и оцениваемыми (рассматриваемыми) нематериальными активами;
- 5.8.1.3.10. поскольку можно выбрать несколько мультипликаторов оценки, можно рассчитать несколько ориентировочных показателей стоимости по рассматриваемым нематериальным активам.

5.8.1.4. Если в качестве ориентира для оценки используются данные предыдущих сделок с рассматриваемыми нематериальными активами, то могут потребоваться корректировки с учетом фактора времени, а также изменения обстоятельств в экономике, отрасли и состоянии нематериальных активов.

5.8.2. Доходный подход (подход на основе капитализации дохода) к оценке нематериальных активов

5.8.2.1. Доходный подход предусматривает установление стоимости нематериального актива или интересов в нематериальном активе 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 нематериальным 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 анализе 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 нематериальных 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 нематериальные 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 нематериальный 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 «затраты 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 частей.

5.8.3.2. При реализации затратного подхода должны рассчитываться **затраты каждого шага создания активов, включая прибыль разработчика**, 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 июля 2007 г.

МР 5. Оценка стоимости движимого имущества
(пересмотрено в 2007 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 используются такие термины. 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 различия служит *рыночная стоимость* движимого имущества, продаваемого оптом, или рыночная стоимость той же самой вещи, но продаваемой в розницу.

2.0. Сфера 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 с целью обеспечения базы для сравнений с другими типами оценки.
- 2.3. Установки, машины и оборудование (УМО) 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 филателистическим 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 возможность строительства 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 материального 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 материальных объектов, которые широкая публика считает движимым (личным) имуществом. См. также *личное имущество*.
- 3.8. *Молотковая цена (оглашенная 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*. Сумма, которая на основании оценки наличных фактов считается «истинной» или «реальной» ценностью вещи. Это понятие является понятием долгосрочной *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. *Рыночная стоимость*. См. МСО 1, п. 3.1.

- 3.13. *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 «риэлти» (realty), который может относиться либо к недвижимому имуществу, либо к недвижимости. Предметы движимого имущества могут быть материальными, такими как движимые вещи, или нематериальными, такими как долг или патент. Предметы материального движимого имущества не прикрепляются постоянно к недвижимости и обычно характеризуются возможностью их перемещения. См. также *предметы коллекционирования; принадлежности и приспособления; мебель, принадлежности и оборудование* (МПИО); *личное движимое имущество; улучшения лизгольда и улучшения съемщика; установки, машины и оборудование; торговые принадлежности и приспособления арендатора*.
- 3.14. *Движимость*. Юридический термин, используемый в некоторых странах для обозначения движимого имущества, в отличие от термина «риэлти», который может относиться либо к недвижимому имуществу, либо к недвижимости. Движимость включает в свой состав материальные и нематериальные объекты, которые не являются недвижимостью. См. также *движимое имущество*.
- 3.15. *Установки, машины и оборудование*. Материальные активы, отличные от недвижимости, которые:
- а) используются организацией в производственном процессе для осуществления поставок товаров или услуг, передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
 - б) предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.
- Существуют следующие категории установок, машин и оборудования:
- Установки*. Активы, которые представляют собой неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование.
- Машины*. Отдельные машины или группы машин. Машина — это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации.
- Оборудование*. Другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.
- 3.16. *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*.
- 3.17. *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.
- 3.18. *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.
- 3.19. *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 улучшения съемщика, 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.* Сам акт, 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 степени амортизации или устаревания определенных внеоборотных 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 оценки, **отличная от рыночной стоимости** — например, страховая стоимость, — оценщик должен четко идентифицировать тип используемой стоимости, дать определение такой стоимости 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 проверки 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 смежных типов имущества, чтобы гарантировать, что ничто не будет пропущено или не подпадет под двойной счет.** 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 проверке, 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 проверке 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. Действительная 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 имущества;**
 - 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 связаны с собственностью рассматриваемого имущества.**
 - 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 как могут, так и 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 рынков, специфичных для торговли объектами движимого имущества, которые могут затронуть рассматриваемое имущество.**
 - 5.7.5. Имеет ли рассматриваемое имущество компоненты стоимости, связанные с нематериальными активами, (нематериальную стоимость) или нет.**
 - 5.7.5.1. Если движимому имуществу внутренне присуща нематериальная стоимость, оценщик должен гарантировать, что такая нематериальная стоимость будет полностью отражена вне зависимости от того, проводилась ли или нет отдельная оценка соответствующего нематериального [актива].**
 - 5.7.5.1.1. Нужно проводить различие между нематериальной стоимостью в той степени, в которой ее можно установить, и стоимостью материального имущества.**
 - 5.7.5.2. Важно, чтобы оценщику были известны юридические ограничения и условия, которые возникают в силу законов государства, в котором существует это имущество.**

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 посчитает 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. Такие аналогичные объекты имущества должны регулярно продаваться на том же рынке, что и рассматриваемый объект, 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 данных и возможность проверки 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, связанные с

фактором времени или обстоятельствами в экономике и в отрасли, увеличением художественной ценности и формой, 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 возмещения на возмещение/обновление 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 обеспечить равную полезность без неоправданных затрат, обусловленных длительностью процессов создания.

- 5.10.2. Расчетная оценка стоимости, проводимая 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 созданию/приобретению альтернативного экземпляра, или *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 возра-

ти, 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 и необходимой в свете сформулированного задания.

5.11.2. Заключение о стоимости также будет основываться на расчетных величинах стоимости, полученных в результате использования примененных методов 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. При наличии 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 июля 2007 г.

ССО РОО 2-10-2010. Оценка стоимости бизнеса

МР 6. Оценка стоимости бизнеса (пересмотрено в 2007 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 финансовой отчетности 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 применяют 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 связанного с торговлей имущества, и оценкой активов, находящихся в собственности такой организации, а также различными возможными применениями соображений о бизнесе или о «действующем предприятии», с которыми сталкиваются при оценке интересов в недвижимом имуществе. Примером последних являются оценки связанного с торговлей имущества (см. главу «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) МСО, настоящее МР содержит более обширное обсуждение по поводу процесса оценки бизнеса. Соответствующие замечания 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, предполагается, что настоящее международное руководство следует рассматривать как включающее в себя все применимые к соответствующим ситуациям документы МСО.

3.0. Определения

- 3.1. *Скорректированная бухгалтерская [балансовая] стоимость.* Балансовая стоимость, получаемая в результате добавления, исключения или изменения величин одного или нескольких активов или обязательств относительно их учетных бухгалтерских сумм.
- 3.2. *Подход на основе активов.* Способ расчета стоимости бизнеса и/или [интереса] долевого участия с использованием методов, основанных на *рыночной стоимости* отдельных активов бизнеса за вычетом его обязательств.
- 3.3. *Бухгалтерская [балансовая] стоимость*
 - 3.3.1. В отношении активов — капитализированные затраты на создание/приобретение актива за вычетом накопленной амортизации (будь то амортизация активов [depreciation], или амортизация-погашение ссуд [amortization]) и истощения

[depletion —когда речь идет о невоспроизводимых ресурсах]— как они представлены в бухгалтерских документах бизнеса.

3.3.2. В отношении организации бизнеса — разница между суммарными активами (за вычетом амортизации, амортизации-погашения и истощения невоспроизводимых ресурсов) и суммарными обязательствами бизнеса — как они показаны в бухгалтерском балансе. В данном случае бухгалтерская стоимость является синонимом понятий *бухгалтерской стоимости чистых активов, чистой ценности [net worth]* и *собственного капитала акционеров [акционерного капитала]*.

3.4. *Организация бизнеса.* Торговая, промышленная, сервисная или инвестиционная организация, занимающаяся той или иной экономической деятельностью.

3.5. *Оценка бизнеса.* Сам акт или процесс выработки заключения или расчета стоимости бизнеса или организации либо доли в ней.

3.6. *Оценщик бизнеса.* Лицо, которое в силу своего образования, подготовки и опыта признано способным проводить оценку бизнеса, долей бизнеса, ценных бумаг и/или нематериальных активов.

3.7. *Капитализация*

3.7.1. Обращение чистого дохода или серии как фактических, так и ожидаемых чистых поступлений на протяжении некоторого периода в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату.

3.7.2. При оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.

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 множитель, 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 (посленалоговая) прибыль плюс расходы по статьям, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных 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 собственный или весь инвестированный капитал.

3.11.3. *Чистый денежный поток на собственный капитал:* чистая (посленалоговая) прибыль плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходования [инвестиции], 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 дисконтирования]*. Ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в ее 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. *Гудвилл*
- 3.20.1. Будущие экономические выгоды, возникающие за счет активов, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО (IFRS) 3, приложение А).
- 3.20.2. *Персональный гудвилл [Гудвилл, не поддающийся передаче]*. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая может исчезнуть при продаже связанного с торговлей имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешнему оператору бизнеса, эксплуатирующего имущество, например, с особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.
- 3.20.3. *Передаваемый гудвилл*. Такой нематериальный актив, который возникает благодаря особому названию имущества (бизнеса), репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ связанному с торговлей имуществу и будет передан новому владельцу в результате продажи такого имущества.
- 3.21. *Холдинговая компания*. Бизнес, который получает прибыль от своих активов.
- 3.22. *Подход капитализации дохода*. Общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством обращения ожидаемых выгод в капитальную стоимость.
- 3.23. *Инвестированный капитал*. Сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.
- 3.24. *Мажоритарный контроль*. Степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей.
- 3.25. *Мажоритарная доля*. Участие собственника, обеспечивающее более чем 50% голосующих акций в бизнесе.
- 3.26. *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.
- 3.27. *Рыночная стоимость*. См. МСО 1, п. 3.1.

- 3.28. *Скидка на недостаточную ликвидность*. Сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций для отражения его недостаточной ликвидности.
- 3.29. *Миноритарная скидка*. Скидка на отсутствие контроля, применимая к миноритарному пакету.
- 3.30. *Миноритарная доля [неконтрольный пакет акций]*. Участие собственника, обеспечивающее менее 50% голосующих акций в бизнесе.
- 3.31. *Чистые активы*. Суммарные активы минус суммарные обязательства.
- 3.32. *Чистый доход*. Поступления минус расходы, в т.ч. расходы по уплате налогов.
- 3.33. *Функционирующая компания*. Бизнес, осуществляющий некоторую экономическую деятельность, производя, продавая или обменивая некий продукт или услугу.
- 3.34. *Ставка отдачи*. Сумма дохода (убытков) и/или (реализованного или ожидаемого) изменения в стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции.
- 3.35. *Затраты замещения объекта (новым)*. Выраженные в текущих ценах затраты на приобретение/создание нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.
- 3.36. *Дата отчета*. Дата составления отчета об оценке. Дата отчета может совпадать или не совпадать с датой оценки.
- 3.37. *Затраты воспроизводства объекта (нового)*. Выраженные в текущих ценах затраты на приобретение/создание идентичного нового объекта.
- 3.38. *Подход к оценке*. Обычно путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки (см. определения *рыночный подход*, *подход капитализации дохода*, *подход на основе активов*).
- 3.39. *Метод оценки*. В рамках подходов к оценке — конкретный путь расчета стоимости.
- 3.40. *Процедура оценки*. Сам акт, способ и техника выполнения последовательных шагов метода оценки.
- 3.41. *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*¹⁸. 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 финансовой отчетности. 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.
- 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.**

¹⁸ 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.

- 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 такой стоимости от *рыночной стоимости*.
- 5.2. Если, по мнению оценщика, некоторые аспекты задания указывают на то, 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 (как устных, так 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 тот 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 нематериальных активов (например, гудвилла) обычно тяготеет к нулевой, а стоимость всех материальных активов отражает обстоятельства ликвидации. Связанные с ликвидацией расходы (сбор с продаж, комиссии, налоги, другие затраты при заключении сделок, административные затраты 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 оценке.** 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 [доли] бизнеса 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 предпринимательства.**
- 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 интересов собственности, 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 стоимость, связанную с нематериальными компонентами, или нет.**
- 5.10.7.1.** Нематериальная стоимость может быть воплощена в идентифицируемых нематериальных активах, таких как патенты, товарные знаки, авторские права, бренды, ноу-хау, базы данных и т.п.

5.10.7.2. Нематериальная 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, в том плане, 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 нематериальные активы, оценщик должен гарантировать, что стоимость нематериальных активов будет полностью отражена вне зависимости от того, проводилась ли отдельная оценка идентифицируемых нематериальных активов 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 по альтернативным вариантам инвестиций, преимущества от наличия контроля или неудобства 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 оценке.

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 их изменения во времени, чтобы оценить риск, присущий деятельности 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 отчетности 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 выручки и показатели по счетам баланса с суммарными активами. Анализ процентных долей используется для сравнения тенденций изменения во времени соотношений (например, между общим объемом выручки и показателями расходов или между показателями по счетам баланса) у рассматриваемого бизнеса, 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. чтобы довести показатели выручки и расходов до уровней, которые в достаточной мере характерны для операционной деятельности, которую предполагается продолжать;

5.13.1.2. чтобы выразить финансовые данные по рассматриваемому бизнесу и бизнесам, являющимся ориентирами для сопоставления, на согласованной основе;

5.13.1.3. чтобы привести статьи, указанные в отчетности, в соответствие с их рыночными стоимостями;

5.13.1.4. чтобы сделать поправки для учета стоимости активов и обязательств, не связанных с операционной деятельностью, а также поправки для соответствующих поступлений и расходов;

5.13.1.5. чтобы сделать поправки для учета поступлений и расходов, не связанных с экономической деятельностью.

5.13.2. Потребность в корректировке может зависеть от степени контроля, которую обеспечивает оцениваемая доля участия. Для контрольных пакетов, включая 100%-ную долю 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 (если таковые имеются) на показатели отчета о прибылях и убытках и баланса. Поскольку наступление таких событий маловероятно, покупатель доли не ожи-

дает 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 [«внеоперационных» 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 внеоперационные позиции, их можно исключить и оценить отдельно от основного бизнеса. Внеоперационные позиции должны оцениваться по их *рыночной стоимости*. Может потребоваться корректировка сумм налогов. Следует учитывать затраты по продаже внеоперационных позиций. Корректировки показателей отчета о прибылях и убытках должны быть связаны с исключением как доходов, так и расходов, связанных с внеоперационными активами, в том числе с учетом влияния налогов. **К примерам внеоперационных 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 соответствующие изменения, и намеревается ли он избавиться от такого персонала, то существует опасность завышения оценки бизнеса, если указанные выше расходы будут исключены и повлияют на увеличение прибыли;

5.13.2.3.2. активы, без которых можно обойтись (например, самолет). 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 внеоперационные позиции. Позиции по излишним активам могут включать, главным образом, неиспользуемые лицензии, франшизы, автор-

ские 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 расходов по продаже) должна добавляться как поступление средств 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 обеспечения 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 (метод учета запасов, который предполагает, что происходит оборот запасов в прямой пропорции к хронологическому времени их поступления: первыми выбывают самые старые запасы) может более точно отражать стоимость запасов при построении баланса в рыночных ценах. Однако при изучении отчета о прибылях и убытках метод ЛИФО (который предполагает, что первыми будут выбывать самые свежие запасы) 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, потребуется принять во внимание пособия по увольнению персонала, без которого можно обойтись. Могут потребоваться корректировки сумм налогов. Возможно, следует внимательно проанализировать договоры личного найма с тем, чтобы ввести корректировку для учета стоимости разрыва контрактов со старшим персоналом (а не номинальной суммы затрат, связанных с прекращением этих контрактов).

5.13.2.7. Затраты по объектам, взятым в аренду или прокат или по иным договорам у связанных (аффилированных) сторон, возможно, потребуется 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 будут проводиться 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 выработку 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. Три 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 применена 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 учитывать 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 (значущую) 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 внеоперационным позициям;
- 5.14.1.4.9. выбранные коэффициенты должны быть уместными, учитывая различия 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, 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 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 (при фиксированном уровне цен), то должны использоваться ставки для реальных величин. Аналогично 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 — как материальные, так и нематериальные — и все обязательства показаны по их рыночной стоимости или какой-либо другой подходящей текущей стоимости. Возможно, потребуются учитывать налоги. Если применяются рыночная стоимость или стоимость в предположении о ликвидации, 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 функционирующего бизнеса 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. Нематериальные активы, такие как гудвилл, при этих обстоятельствах могут и не иметь стоимости, хотя другие нематериальные 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 такого 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 относительных 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 июля 2007 г.

ССО РОО 1-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

МР 7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

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 определенных случаях являются для оценщиков предметом специального рассмотрения. Настоящее МР ограничивается рассмотрением опасных и токсичных веществ, поскольку 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 земельно-

го 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. Вдобавок 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 оценщика в максимальной степени должны применяться принципы настоящего руководства и полностью раскрывать пределы своего анализа и базу для своих выводов.

4.5. Бухгалтерское определение *убытков от обесценения* — это сумма, на которую учетная сумма актива или приносящего доходы подразделения организации превышает их возмещаемую сумму (МСФО 36, п. 6). В такое обесценение может привноситься негативное влия-

ние опасных и токсических материалов, которые присутствуют в имуществе. Убытки от обесценения 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 клиентом 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 воздействия 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 ухудшение качеств [impairment] имущества, оценщик должен рассчитать стоимость имущества в предположении, что оно преодолено. Там, где возможно, оценщик должен определить затраты на рекультивацию; однако, если это невозможно, оценщик должен обозначить тот факт, что имущество обесценено.

5.5. Если имущество оценивается как не подвергающееся воздействию опасных веществ, в то время как такие вещества или подозрение на их наличие имеются, отчет об оценке должен содержать оговорку, которая четко ограничивает сферу, охватываемую оценкой. Оценщик также должен привести 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 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 должен включать в отчет об оценке ограничительные условия относительно непредсказуемости или иное заявление 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 в отчете об оценке необходимо дать соответствующую ссылку и объяснение такой помощи;
 - 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 ее 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, 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 будут 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 степень и характер опоры 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 разное 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 таких широко разделяемых, но часто ошибочных 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.

ССО РОО 2-12-2010. Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (А33)

МР 8. Затратный подход для целей подготовки финансовой отчетности (А33) (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Целью настоящего международного руководства (МР) является оказание пользователям и составителям отчетов об оценке содействия в толковании и применении *амортизированных затрат замещения* (А33) при подготовке финансовой отчетности.
- 1.2. Метод *амортизированных затрат замещения*, применяемый в рамках затратного подхода, может использоваться при определении стоимости специализированных активов для целей подготовки финансовой отчетности. Применение *амортизированных затрат замещения* может быть более обоснованным в случаях, когда отсутствует достаточное количество информации в отношении сопоставимых сделок с аналогичными объектами, но в то же время имеется достаточно рыночных данных о затратах и накопленной амортизации. Являясь методом затратного подхода, этот метод основан на принципе замещения.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее МР дает обоснование для использования метода *амортизированных затрат замещения* в контексте Международного применения оценки 1 (МПО 1) *Оценка для целей подготовки финансовой отчетности*.
- 2.2. Использование метода *амортизированных затрат замещения* рассматривается также в МР 3 «Оценка стоимости установок машин и оборудования» и МПО 3 «Оценка активов государственного сектора для целей подготовки финансовой отчетности».

3.0. Определения

- 3.1. *Амортизированные затраты замещения*. Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу.
- 3.2. *Улучшения*. Здания, сооружения, а также какие-либо преобразования земельных участков, носящие постоянный характер, свя-занные с затратами труда и капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы.
- 3.3. *Современный эквивалентный актив*. Актив, который выполняет те же функции и обладает той же эквивалентной производственной мощностью, что и оцениваемый актив, но отличается современным дизайном и изготовлен с использованием современных материалов и технологий.
- 3.4. *Оптимизация*. Процесс, посредством которого для остаточного производственно-сервисного потенциала актива определяется вариант с минимальными затратами замещения. Это процесс корректировки затрат замещения с целью отразить тот факт, что актив технически устарел, обладает завышенными характеристиками или имеет большую мощность, чем требуется. Таким образом, в случаях, когда существует возможность выбора более низких затрат замещения, оптимизация минимизирует, а не максимизирует итоговую оценку стоимости.
- 3.5. *Установки, машины и оборудование [УМО]*. Материальные активы, отличные от недвижимости, которые:
 - а) используются организацией в производственном процессе, для осуществления поставок товаров или услуг, передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также

б) предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Существуют следующие категории установок, машин и оборудования:

Установки. Активы, которые представляют собой неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование.

Машины. Отдельные машины или группы машин. Машина — это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации.

Оборудование. Другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

3.6. *Производственно-сервисный потенциал.* Способность актива продолжать производить товары и услуги в соответствии с целями организации.

3.7. *Специализированное имущество.* Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

4.1. Метод *амортизированных затрат замещения* используется в случаях, когда для определения *рыночной стоимости* нет достаточного количества информации о сопоставимых сделках с аналогичными объектами.

4.1.1. Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) 16 *Основные средства* (п. 33) устанавливает, что в случаях отсутствия достаточного объема информации в отношении сопоставимых сделок с аналогичными объектами организация может оказаться вынуждена оценивать справедливую стоимость специализированного актива с использованием доходного подхода или подхода, основанного на амортизированных затратах замещения.

4.1.2. Международный стандарт финансовой отчетности государственного сектора (МСФОГС) 17 *Основные средства* (пп. 42 и 43) предписывает использование метода *амортизированных затрат замещения* для оценки стоимости *специализированных зданий и других созданных человеком сооружений, а также специализированных объектов установок и оборудования.*

4.2. Применение термина *справедливая стоимость* в рамках стандартов финансовой отчетности рассматривается в МПО 1. В стандартах финансовой отчетности термин *справедливая стоимость* обычно приравнивается к термину *рыночная стоимость*.

5.0. Руководство

5.1. Классификация актива как специализированного не должна автоматически вести к заключению о необходимости применения метода оценки на основе *амортизированных затрат замещения*. **Даже если актив оказывается специализированным, при наличии достаточного объема рыночной информации для прямого сравнения есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя метод сопоставимых продаж и/или метод капитализации дохода.**

5.2. При отсутствии достаточного объема рыночной информации для прямого сравнения, применение метода оценки на основе *амортизированных затрат замещения* считается приемлемым для определения стоимости специализированных активов, но, в то же время, он должен учитывать имеющиеся рыночные данные в отношении текущих затрат и ставок амортизации [*depreciation rates*]¹⁹. Данный метод основан на

¹⁹ Чтобы отличать категории оценочной амортизации, основанные на рыночных данных, от категорий бухгалтерской амортизации, основанной, среди прочего, на намерениях менеджмента организации и ее хозяйственной и учетной политике, о чем говорилось в п. 3.7 ОППО, здесь и далее под «ставками амортизации» следует понимать основанное на рынке списание затрат замещения пропорциональное различиям в исчерпывающемся потенциале прибыльности или производственно-сервисном потенциале у оцениваемого объекта относительно его современного эквивалента. Для

той же гипотетической сделке между рациональными информированными сторонами, что и понятие рыночной стоимости.

5.3. Оценщик определяет затраты создания/приобретения *современного эквивалентного актива по состоянию на соответствующую дату оценки.* Этот расчет может включать в себя определение затрат изготовления подходящего актива по индивидуальному заказу. Затраты замещения должны отражать все сопутствующие затраты, которые могли бы быть произведены, например, в связи с проектированием, доставкой, монтажом и вводом в эксплуатацию. В случае *специализированного имущества* в расчет необходимо включить затраты на приобретение на рынке земельного участка, подходящего для создания эквивалентного специализированного объекта, а также затраты на все *улучшения*, которые должны быть произведены на таком земельном участке.

5.4. Затем оценщик рассчитывает амортизацию путем сравнения *современного эквивалентного актива* с оцениваемым активом. При этом оценщик может применять единую ставку амортизации или разные ставки амортизации с целью учета следующих факторов:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

5.4.1. В процессе оценки степени ухудшения физического состояния существующего актива вследствие износа с течением времени, в том числе в результате отсутствия необходимого технического обслуживания, для расчета суммы, необходимой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы оценки. Оценщик может осуществить расчет специфических элементов амортизации и комиссий подрядчика или применить прямые сравнения стоимости единицы продукции на объектах имущества, находящихся в аналогичном состоянии.

5.4.2. Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Применение процедуры оптимизации позволит учесть многие элементы функционального устаревания.

5.4.3. Устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые повлияли на спрос и предложение на товары и услуги, производимые активом, или на затраты, связанные с его эксплуатацией. К внешним факторам также относятся затраты на приобретение сырья, стоимость коммунальных услуг и трудовые затраты, а также доступность этих факторов производства.

5.4.4. Оценка *специализированного имущества* не предусматривает амортизацию затрат замещения земли.

5.5. В случае применения метода *амортизированных затрат замещения* оценщик должен рассмотреть все ключевые элементы гипотетической рыночной сделки с оцениваемым активом. К этим элементам относятся следующие:

5.5.1. понимание актива, его функции и среды, в которой он функционирует;

5.5.2. исследование и анализ с целью определения остаточного физического срока службы (для оценки физического износа) и экономического срока службы актива;

5.5.3. знание изменений в предпочтениях, технических нововведениях и/или рыночных стандартах, которые могут повлиять на актив (для оценки функционального устаревания);

оценщиков прежде всего интересна накопленная амортизация, а не ее ставка (темп) как таковая. Бухгалтера обычно пользуются термином «ставка амортизации», носящим несколько иной смысл и часто зависящим от политики организации по выбытию активов и налоговых соображений.

- 5.5.4. анализ возможных внешних изменений, которые могут повлиять на актив (для оценки внешнего устаревания);
- 5.5.5. ознакомление с соответствующим классом объектов имущества посредством получения доступа к имеющимся рыночным данным;
- 5.5.6. знание технологий строительства и строительных материалов (для оценки затрат на *современный эквивалентный актив*); а также
- 5.5.7. достаточные знания для определения влияния внешнего устаревания на стоимость улучшений.
- 5.6. Ставки амортизации и прогнозные показатели продолжительности экономического срока службы меняются под воздействием рыночных тенденций и/или намерений организации. Оценщики должны выявлять эти тенденции и намерения и уметь использовать их для обоснования применяемых ими ставок амортизации. Применяя метод *амортизированных затрат замещения*, оценщики должны руководствоваться теми же соображениями, что и потенциальный покупатель, располагающий ограниченным объемом рыночных данных.
- 5.7. На последнем этапе оценщики должны рассмотреть вопрос о том, имеет ли существующий актив какие-либо дополнительные характеристики, не отраженные в затратах создания/приобретения *современного эквивалентного актива*, и внести необходимые корректировки в результаты проведенной ими оценки. В качестве примера можно привести *специализированный объект имущества*, который может с большей пользой использоваться в будущем, к моменту завершения экономического срока службы *улучшений*.
- 5.8. Если становится очевидно, что результат, полученный путем применения метода *амортизированных затрат замещения*, значительно ниже, чем он оказался бы при очевидном альтернативном варианте использования, который по состоянию на дату оценки является допустимым с финансовой и юридической точек зрения, в отчете следует указать *рыночную стоимость*, основанную на таком альтернативном использовании. При этом следует указать, что стоимость в альтернативном использовании не учитывает такие факторы, как прекращение или приостановку деятельности предприятия, а также любые затраты, которые могут возникнуть в этой связи. Стоимость альтернативного использования легко устанавливается путем применения метода сопоставимых продаж, а ее определение является предметом отдельной оценки, а не применением метода *амортизированных затрат замещения*.
- 5.9. Если оценщик считает, что стоимость актива существенно изменится, если он перестанет быть частью действующего предприятия, он должен указать это в своем отчете.
- 5.10. Важно отметить, что если оценка стоимости специализированного актива производится с применением метода *амортизированных затрат замещения*, то результат такой оценки подлежит процедуре тестирования на адекватную прибыльность, проводимой в отношении всех активов коммерческой организации или генерирующей единицы [подразделения, приносящего денежный доход] в составе данной организации; и это, соответственно, должно быть отмечено в отчете об оценке. Обоснование необходимости для такого заявления в отчете приведено в Дополнении А.
- 5.11. Для некоммерческих организаций государственного сектора тест на адекватную прибыльность заменяется тестом на адекватный *производственно-сервисный потенциал*, который должен быть обоснован организацией. Правительства делают особый акцент на тесте на адекватный *производственно-сервисный потенциал* при раскрытии информации о своих активах, так как многие агентства используют активы государственного сектора в контексте исполнения обязательств по обслуживанию населения. (Применение метода *амортизированных затрат замещения* к оценке активов государственного сектора и тест на адекватный *производственно-сервисный потенциал* более детально обсуждаются в МПО 3 *Оценка активов государственного сектора в целях финансовой отчетности*, пп. 5.4, 6.1, 6.5 и 6.8.4).

5.12. Заключение об оценке должно быть представлено в соответствии с МСО 3 *Составление отчета об оценке*.

5.12.1. В своем отчете оценщик сообщает результат оценки по АЗЗ как рыночную стоимость, ограниченную условием проведения теста на адекватную прибыльность или обоснования производственно-сервисного потенциала; проведение теста на адекватную прибыльность или адекватный производственно-сервисный потенциал является обязанностью организации [владельца актива]

5.12.2. Составляя отчет по результатам оценки стоимости, оценщик должен указать, что в ходе оценки использовался метод амортизированных затрат замещения, и что полученный результат может быть отражен в финансовой отчетности организации только в том случае, если был проведен тест на адекватную прибыльность или на адекватный производственно-сервисный потенциал, в результате которого не было выявлено обесценения активов.

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.

Дополнение А. Тест на адекватную прибыльность при применении метода амортизированных затрат замещения (АЗЗ)

1. В соответствии с требованиями стандартов финансовой отчетности, организации должны периодически проверять свои активы на предмет их «обесценения», т.е. необратимого снижения их стоимости. После такой проверки на «обесценение» в баланс включается наибольший из следующих двух видов стоимости актива: «стоимость в использовании» или «справедливая стоимость» за вычетом затрат на продажу. Таким образом, сумма, по которой актив отражается в балансе, должна быть уменьшена до наибольшей из следующих двух величин: текущей стоимости будущих выгод, которые организация получит от дальнейшего использования актива, или суммы выручки, которую она получила бы в результате незамедлительного вывода актива из эксплуатации и его отчуждения (продажи, выбытия).

2. Рыночная стоимость актива, полученная с учетом анализа данных по сделкам продажи аналогичных активов, как правило, будет приблизительно соответствовать сумме, которую организация может получить в результате вывода актива из эксплуатации и его продажи. Если стоимость в использовании актива ниже, чем его рыночная стоимость, полученная путем сравнительного анализа сделок продажи, последнюю можно использовать в качестве базовой величины для целей включения в отчетность; эта сумма может быть получена организацией независимо от того, будет ли она продолжать эксплуатацию актива, или предпочтет от него избавиться.

3. Напротив, АЗЗ используются для оценки активов, которые продаются редко (или не продаются совсем), за исключением случаев, когда их продажа происходит в рамках продажи всего объекта бизнеса, частью которого они являются. Одной из основных характерных черт этого подхода является допущение о наличии потребности в использовании актива текущим способом. Вследствие этого, рыночная стоимость, полученная в рамках этого подхода, зачастую будет отличаться от суммы, которая могла бы быть получена в случае вывода актива из эксплуатации и его продажи. Если стоимость в использовании актива ниже, чем его рыночная стоимость, полученная путем применения метода АЗЗ, то последняя величина не может быть использована в качестве базовой величины [для включения в отчетность], поскольку такая рыночная стоимость может не иметь никакого отношения к сумме, которая может быть получена в случае прекращения деятельности организации.

4. Несмотря на то, что в пункте 5.9 говорится о возможном существенном влиянии прекращения деятельности на результаты оценки по методу АЗЗ, пункт 5.12.1 содержит дополнительное требование о сообщении результатов оценки как ограниченных условием «адекватной прибыльности», что является указанием на то, что даже если стоимость в использовании актива ниже, чем его рыночная стоимость, она, тем не менее, может превышать чистую стоимость реализации такого актива в случае прекращения деятельности организации. Следовательно, при проверке актива на обесценение может возникнуть необходимость снижения указываемой в отчете рыночной стоимости до уровня стоимости в использовании.

5. Требование учета возможности обесценения активов распространяется и на организации государственного сектора. Нужно, однако, отметить, что в государственном секторе активы используются не столько для извлечения прибыли, сколько для оказания услуг. Отчеты по результатам оценки того или иного актива государственного сектора с использованием затратного подхода должны содержать в себе указание на то, что результаты этой оценки подпадают под постоянно действующее требование об использовании актива в целях оказания соответствующих услуг, т.е. актив должен обладать адекватным производственно-сервисным потенциалом. Это требование зачастую обусловлено не экономическими, а политическими и социальными соображениями. В сочетании с раскрытием информации в соответствии с требованиями пункта 5.9, это дает пользователям понять, что результаты такой оценки не являются надежным показателем суммы, которая может быть получена от реализации актива в случае, если его использование будет прекращено, и он будет выведен из эксплуатации.

ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов

МР 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов

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 по некоторому имуществу или бизнесу. Такие допущения касаются количества, качества, изменчивости, временного профиля 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 основе капитализации дохода*. С прогрессом компьютерной технологии анализ ДДП получил широкое признание. Анализ ДДП применяется в оценках недвижимого имущества, бизнеса и нематериальных 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, исходят 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 Общепринятых принципов оценки (ОППО), наилучшей практики и мер комплексного обследования [«дью дилидженс»], которым должны следовать оценщики при выполнении анализа ДДП для оценок на рыночной и нерыночной базах; и проведение различий между применениями анализа ДДП в этих двух разных типах заданий на оценку.

2.0. Сфера 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. *Дисконтная ставка [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.

3.2. *Анализ дисконтированного денежного потока.* Техника финансового моделирования, основанная на явных допущениях, касающихся будущего денежного потока от имущества или от бизнеса. Используемый как приемлемый инструмент в рамках доходного подхода, анализ ДДП подразумевает построение [«проектировку»] серии периодических денежных потоков²⁰ 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 недосбора средств, а также операционных расходов/платежей. Построенный ряд чистых операционных доходов за период — наряду с расчетной величиной стоимости реверсии /остаточной стоимости (иногда также называемой «стоимостью выхода»), ожидаемой к концу прогнозного периода, — затем дисконтируется. В случае имущественных объектов в развитии — предполагаемые величины капитальных затрат, затрат на достройку и дохода от последующей реализации заверченного объекта анализируются для получения ряда чистых денежных потоков, которые затем дисконтируются за соответствующие предполагаемые периоды развития и маркетинга. В случае бизнеса дисконтируются расчетные величины периодических денежных потоков и расчетная величина стоимости бизнеса в конце прогнозного периода. Наиболее распространенными примерами применения анализа ДДП являются определение для денежных потоков: приведенной стоимости (ПС — PV), чистой приведенной стоимости (ЧПС — NPV) и внутренней ставки отдачи (BCO — IRR)

3.3. *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.

3.4. *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 на инвестированный капитал, так и возмещение первоначальных инвестиций, что является базовыми соображениями 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*.

3.5. *Инвестиционный анализ.* Предпринимаемое для целей развития и инвестиций исследование, или оценка результатов инвестирования, либо анализ транзакций, связанных с объектами инвестиционного имущества. Инвестиционные анализы имеют разные названия: «изучение (экономической) осуществимости», «анализ рынка», «анализ рыночной реализуемости» или «исследование финансовых прогнозов».

²⁰ 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).

Между ЧПС (NPV) и просто приведенной стоимостью (ПС— PV) имеется лишь небольшое реальное различие. NPV обычно используется для обозначения разности между всеми дисконтированными притоками и оттоками денежных средств, в то время как PV часто обозначает те ситуации, когда расчеты денежного потока не учитывают первоначальных издержек или цены. В оценке, проводимой для определения *рыночной стоимости*, когда дисконтированные денежные потоки, а также сама ставка дисконтирования извлекаются на основании данных рынка, получающаяся в итоге величина NPV будет свидетельствовать о *рыночной стоимости*, и будет обозначаться скорее как PV, а не NPV.

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) на доналоговом основании, которая отражает (отражают) текущие оценки рынком: а) временной стоимости денег и б) риски, специфические для данного актива, если они не были учтены в самих расчетных величинах 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 будет согласована (согласованы) с такими потоками дохода.

5.0. Руководство

5.1. Модели дисконтированного денежного потока структурируются на конкретный срок или с учетом некоторой продолжительности времени. 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. Однако оценщик должен иметь представление о влиянии различных периодов владения, например, краткосрочные периоды владения могут приводить к тому, что заключение о стоимости будет находиться в более тесной зависимости от расчетной оценки остаточной (терминальной)²¹ стоимости, чем от периодического денежного потока.

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. К денежному потоку следует применять надлежащую ставку дисконтирования. Если частота временного интервала, выбранная для денежного потока, является, например, квартальной, ставка дисконтирования должна представлять собой эффективную квартальную, а не но-

²¹ Под «остаточной стоимостью» в данном руководстве понимается «терминальная стоимость» — термин, который уже входит в оборот многих оценщиков бизнеса, а не остаточная стоимость в смысле международных стандартов финансовой отчетности.

минальную ставку. Так как каждый временной период денежного потока фактически ограничивается соответствующими моментами времени, оценщик должен стремиться к тому, чтобы помещать различные денежные потоки в правильные интервалы времени денежного потока. Бывает так, что частота денежных потоков определяется моментами времени, в которые собирается арендная плата. Если какие-либо иные события случаются во времени более часто, оценщик должен решить, следует ли учитывать их как относящиеся к моменту времени до или после того как, они фактически происходят. Расходы/платежи могут включаться в расчеты по состоянию на момент времени их бухгалтерского начисления, а не по состоянию на момент времени, когда происходит их выплата. Очевидно, наилучшим решением является привязка частоты денежного потока к временному профилю наиболее частого аспекта рассматриваемого периодического денежного потока.

Начальный период (временной интервал) исследования денежного потока от недвижимого имущества обозначается как «нулевой период», и этот период не дисконтируется. Любые денежные притоки или оттоки, которые, как ожидается, произойдут в течение данного временного периода, должны включаться в нулевой период. Чистый доход или расходы могут отражаться в нулевом периоде — и должны включаться в этот период, если в течение этого периода производятся соответствующие денежные поступления или платежи. Например, по многим объектам инвестиционного имущества арендная плата собирается на ежемесячной основе. Поэтому, если используются годовые интервалы, чистый доход, получаемый в первоначальный год, должен помещаться в нулевой период вне зависимости от того, проводится ли расчет [с дисконтированием] на начало или на конец периода.

Выбор метода расчета стоимости реверсии/остаточной стоимости/стоимости выхода зависит от практики на рынке для рассматриваемого имущества, обычно это будет метод расчета *рыночной стоимости* имущества на дату окончания прогнозного периода. Оценщики должны отразить соответствующую рыночную практику и полностью раскрыть выбранный метод или методы, а также их применение (применения). *Рыночная стоимость* понимается как приведенная стоимость будущих выгод от собственности. Таким образом, по отношению к инвестиционному имуществу это обычно будет означать использование денежных потоков/стоимостей по состоянию на момент окончания прогнозного периода (или, в зависимости от использованного метода, даже позже такой даты), а не тех, которые относятся к периодам до такой даты. Стоимость реверсии/остаточная стоимость/стоимость выхода) может основываться на прогнозе чистого дохода для года, следующего за последним годом анализа ДДП.

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. Когда в исследованиях используются временные интервалы, отличные от года, например, месячные или дневные интервалы, годовую ставку дисконтирования следует корректировать, чтобы получить эффективную или эквивалентную ставку дисконтирования для выбранного временного интервала. Стоимость реверсии/остаточная стоимость/стоимость выхода, полученная капитализацией по ставке капитализации или по ставке доходности при реверсии, 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, с учетом или без учета долгового финансирования, а также либо на реальной (дефлированной с учетом инфляции или по индексу затрат), либо на номинальной основе. Поэтому ставка дисконтирования будет основываться на допущениях, таких же как и для денежного потока: она будет или доналоговой, или посленалоговой, рассчитанной с учетом или без учета долгового финансирования, а также либо реальной, либо номинальной. Анализ рыночных свидетельств для определения ставки дисконтирования или денежных потоков также должен основываться на соответствующих допущениях.

5.2. Для соблюдения Кодекса поведения МСО на оценщика возлагается обязанность определить компоненты анализа ДДП, включая следующее:

5.2.1. Период прогнозирования, для которого 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 арендаторов, скорректированные с учетом недобора средств, стимулов арендаторам и убытков от незанятости — в случае завершенных или построенных объектов, и, кроме того, — в случае объектов в развитии — доход от продажи, который должен быть скорректирован с учетом расходов на продажу.

5.2.2.2. При оценке недвижимого имущества отток денежных средств включает постоянные и переменные расходы, отчисления в фонд возмещения/реконструкции и капитальные затраты, где это применимо; для объектов в развитии следует выделить «жесткие» и «мягкие» затраты.

5.2.2.3. В оценках бизнеса денежный поток чаще всего включает все притоки и оттоки денежных средств — как операционные [связанные с текущей деятельностью], так и связанные с капиталом [инвестиционной деятельностью]. В этом случае дисконтированный денежный поток представляет собой деньги, которые инвестор мог бы изъять из бизнеса, оставив надлежащую сумму для финансирования деятельности 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. Ставку или ставки дисконтирования, которые применяются к чистым денежным потокам, и обоснование их выбора.

5.2.6. Терминальную ставку капитализации/доходность при реверсии, использованную при расчете стоимости реверсии/остаточной стоимости/стоимости выхода, и обоснование ее выбора.

5.2.7. Список всех допущений, лежащих в основе анализа.

5.3. При анализе ДДП используются 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, сбылся 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 применяется 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 не *рыночная стоимость*. Такой результат представляет собой расчетную величину инвестиционной стоимости/ценности, определенную при оговоренных допущениях, 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.

Если ДДП используется таким образом, то получаемые результаты должны определяться как стоимость, отличная от рыночной стоимости, 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/переходящей 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 стимулам, связанным с арендой, затратам по аренде, поправкам на незанятость, капитальным затратам и любым другим специфическим условиям, которые будут уместны.

5.6.2. Допущения о росте или снижении дохода должны иметь в качестве своих 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 свою 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 исследования мнений инвесторов и ставок отдачи 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 в отчете все допущения и обосновать их использование при разработке модели ДДП. Перечислим эти допущения, выбрав в качестве примера оценку недвижимого имущества (но 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 прогнозного изменения;

5.9.2.3. прогнозируемые операционные расходы и прогнозируемый темп их изменения;

трактовка условий, связанных с истечением срока аренды / разрывом договора аренды, убытков от неполной занятости или простоя объекта недвижимости и потерь от недобора доходов;

5.9.2.4. ставка дисконтирования и терминальная ставка капитализации или доходность при реверсии.

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 стимулов аренды [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/доходности при реверсии и использованной ставки дисконтирования или (если это уместно) любой соответствующей эффективной или эквивалентной ставки;

5.9.3.6. сообщить сведения о разработке 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 июля 2007 г.

ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества

МР 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества (пересмотрено в 2007 г.)

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 выращиваемой на них продукции.
- 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 в своей способности обеспечивать выращивание данного количества конкретной продукта или вида продуктов.
 - 1.4.2. В городском окружении экономическое использование объектов имущества 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), но для других таких объектов экономические выгоды могут меняться из года в год 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. Сфера применения

- 2.1. Сфера 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 урожаев, 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. *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 заготавливаться на объектах имущества, ввозиться извне или поставляться с использованием обоих источников.
- 3.3. *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 длительного цикла роста. См. также *постоянные насаждения*.
- 3.4. *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, не имеющие иных источников орошения помимо естественных осадков, называются *сельскохозяйственными объектами на сухой земле*.
- 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 извне 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. *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*.
- 3.7. *Специализированные животноводческие объекты.* См. *молочные фермы, скотоводческие пастбищные хозяйства*.
- 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 урожая 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. Такими 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 обесценения, 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 обесценения. МСФО 41, который не устанавливает каких-либо новых принципов в отношении 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 могут классифицироваться следующим образом:
- земля;
 - структурные улучшения;
 - установки, машины и оборудование (прикрепленные к земле);
 - установки, машины и оборудование (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 (ОППО) могут быть применены к объектам сельскохозяйственного имущества в той же мере, 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 «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 соответствующим 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 составления графиков амортизации или налоговых целей, оценщик должен гарантировать, что такое 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, собранный 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 способность, 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 продукции. 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 в отчете, 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. Оценщику следует выяснить, должна ли каждая составляющая оцениваться в индивидуальном порядке или как часть в составе 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 31 июля 2007 г.

ССО РОО 2-15-2010. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости

МР 11. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости (пересмотрено в 2007 г.)

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. 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 (ОППО) 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 деловых решений;

1.3.4. для определения того, 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. Сфера применения

2.1. Требования настоящего международного руководства применяются при подготовке и изложении заключений 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. *Административная экспертиза («экспертиза соблюдения»)* [Administrative (Compliance) Review]. Экспертиза оценки, проводимая клиентом или пользователем услуг по оценке в составе процедур комплексного обследования («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 (ОППО).

- 3.2. *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*.
- 3.3. *Полевая экспертиза [Field Review]*. Экспертиза оценки, которая включает обследование внешней части, а иногда и внутренней части оцениваемого объекта 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*.
- 3.4. *Методическая 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.
- 3.5. *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 выполнил, 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)*, *методические 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.

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 имущественные интересы и интересы собственности, дату составления этого отчета, равно как и (действительную) 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, учтена ли вся известная относящаяся к делу информация;
 - 5.2.6. включить в отчет об экспертизе подписанное заявление 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. В случаях, когда объем предпринятой работы достаточен 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 31 июля 2007 г.

ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества

МР 12. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества (пересмотрено в 2007 г.)

1.0. Введение

- 1.1. Связанное с торговлей 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 включают не только землю и строения, но также принадлежности и оборудование (мебель, элементы интерьера, оборудование) и некоторые компоненты бизнеса, состоящие из нематериальных 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 связанного с торговлей 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 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 для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов».

3.0. Определения

- 3.1. *Капитализация*. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период, как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную 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. (МСФО (IFRS) 3, приложение А)
 - 3.3.2. *Персональный гудвилл* [гудвилл, не поддающийся передаче]. Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая исчезнет при продаже связанного с торговлей имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешнему оператору, эксплуатирующему бизнес, на-

пример особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

3.3.3. *Передаваемый гудвилл*. Такой нематериальный актив, который возникает благодаря особому названию имущества, репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ связанному с торговлей имуществу и будет передан новому владельцу в результате продажи такого имущества.

3.4. *Достаточно эффективный управляющий, или менеджмент средней квалификации*. Рыночная концепция, в соответствии с которой потенциальный покупатель, а следовательно, и сам оценщик, определяют устойчивый уровень торговли и будущей прибыльности, которых может достичь эффективно действующий квалифицированный управляющий бизнеса, осуществляемого на базе оцениваемого имущества. Эта концепция опирается на торговый потенциал, а не на фактический уровень торговли, характерный для существующего владельца, поэтому какой-либо персональный гудвилл исключается из рассмотрения.

3.5 *Связанное с торговлей имущество*. Некоторые классы недвижимого имущества, которые предназначены для ведения бизнеса определенного типа и которые обычно покупаются и продаются на рынке 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 целей подготовки финансовой отчетности»**.

5.3. **Объекты СТИ считаются отдельными торговыми предприятиями и обычно оцениваются на основании их возможной прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации материальных и нематериальных активов [EBITDA], скорректированной таким образом, чтобы отразить характер торговли достаточно эффективного управляющего, с использованием метода ДДП или путем применения ставки капитализации к такому значению EBITDA.**

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, приспособлениями, принадлежностями и оборудованием, с учетом адекватного уровня чистого оборотного капитала. Стоимость рассматриваемого имущества, в том числе и передаваемый гудвилл, определяется исходя из расчетного устойчивого уровня торговли. Если требуется, чтобы оценка проводилась на базе какого-либо иного допущения, оценщик должен сформулировать такое допущение в явном виде, раскрыв его в отчете об оценке. Несмотря на то, что 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. С целью установления общей базы для сравнения различных объектов имущества при разных менеджерах не следует принимать во внимание особый налоговый статус менеджера, его амортизационную политику, издержки привлечения заемных средств и инвестированный в бизнес капитал.**
- 5.6. Хотя в целом применимые концепции и способы оценки схожи с теми, которые часто используются при оценках крупномасштабного бизнеса, тем не менее, в той мере, в какой оценка объекта СТИ обычно не учитывает факторы налогообложения, амортизации, издержек привлечения заемного капитала и инвестированный в бизнес капитал²², эта оценка основывается на входных переменных, отличающихся от тех, которые применяются в оценках крупного бизнеса.**
- 5.7. При проведении оценки для целей финансовой отчетности, для целей налогообложения имущества или, если необходимо, для целей имущественного кредитования 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 отделка (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. нематериальные 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 бизнеса (организации), однако в оценках СТИ собственный капитал не оценивается, хотя объекты СТИ и могут являться составной частью бизнеса (организации).**
- 5.7.3. Определение индивидуальных стоимостей отдельных компонентов объекта СТИ осуществляется путем распределения общей стоимости объекта, за исключением 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 их стоимость.**
- 5.9. Необходимо проводить различие между стоимостью связанного с торговлей имущества как актива и стоимостью прав собственности на сам бизнес. Чтобы приниматься за оценку объектов СТИ, оценщик должен обладать достаточными знаниями о конкретной рыночной нише, что позволит ему судить 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 июля 2007 г.

²² В связи с тем, что оценка объектов СТИ проводится на базе показателя EBITDA («прибыли до вычета процентов, налогов, амортизации материальных и нематериальных активов»).

ССО РОО 2-17-2010. Массовая оценка для налогообложения имущества

МР 13. Массовая оценка для налогообложения имущества

1.0. Введение

- 1.1. Цель данного руководства — представить общую схему выполнения *массовой оценки*, предназначенной для *адвалорного* [*Ad Valorem*]²³ налогообложения имущества повсюду в государствах, 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. *Процесс массовой оценки* может использоваться в качестве методологии [методики]²⁴ для *адвалорного* налогообложения имущества или для статистических и экономических исследований по государственным административным программам. Конечные результаты такой оценки облегчают собирание государственных доходов, 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 быть превращены в жизнь 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, на основании которых могут быть определены стоимостные оценки²⁵;
 - 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;
 - е) процесс опробования и проверки разрабатываемых моделей, для того чтобы гарантировать последовательность в методике и в ее практическом приложении.
- 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;

²³ *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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

- с) идентификацию характеристик спроса и предложения, которые влияют на создание стоимости в конкретной зоне рынка;
 - d) разработку такой структуры модели, которая отражает взаимосвязи между характеристиками, влияющими на стоимость в данной зоне рынка;
 - e) калибровку структуры модели, чтобы определить среди прочих признаков вклад индивидуальных характеристик имущества, влияющих на стоимость;
 - f) применение заключений, полученных из модели, к характеристикам оцениваемых объектов имущества;
 - g) проверку 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;
 - h) рассмотрение и согласование результатов массовой оценки.
- 1.5. Базой стоимостной оценки для массовой оценки является *рыночная стоимость*, как она определена 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 выше, 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, e) — 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 сам процесс оценки. Банки 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 оценщиков²⁶, который выполняет массовые оценки, возлагается соблюдение *Кодекса поведения МСО*. Понятие *рыночной стоимости* признано в качестве базы налоговой оценки²⁷ в большинстве законодательств. Требования Кодекса поведения МСО²⁸ обязательно добавляются к требованиям федерального законодательства. Требования Кодекса поведения относятся:
- a) к процессу массовой оценки непосредственно;
 - b) к использованию оценщиками компьютеров и создаваемых компьютерных моделей в процессе массовой оценки.

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 адвального 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 нало-

²⁶ 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”.

²⁷ 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 четко различать «базу налоговой оценки» и «налоговую базу».

²⁸ «Оценка, претендующая на то, чтобы считаться подготовленной по Международным стандартам оценки, обязывает оценщика следовать настоящему Кодексу поведения».

говой 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*²⁹, которая связана с масштабом налоговой нагрузки.

3.2. *Калибровка*. Процесс анализа выборок объектов имущества и данных рынка для определения конкретных параметров, учитываемых в модели.

3.3. *Массовая оценка*. Практика проведения оценивания [appraising] множества объектов на заданную 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 финансовой отчетности.

4.2. Оценщики должны знать, что процедуры переоценки стоимости для целей финансовой отчетности не связаны с процедурами массовой оценки для целей адвалорного налогообложения имущества.

4.3. Требования законодательства и стандарты³⁰ уровня и однородности оценок для адвалорного налогообложения имущества, вероятнее всего, приведут к отличиям этих стоимостей имущества от стоимостей, определяемых для целей финансовой отчетности.

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

²⁹ 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, b). Иногда также распространен синонимичный континентальный термин «кадастровая стоимость», который, однако, не применяется в МСО. До недавнего времени кадастровая стоимость противопоставлялась и изолировалась от рыночной и до сих пор выделяется отдельно в стандартах ФСО.

³⁰ 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).

(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 предназначенному использованию массовой оценки, должны быть зарегистрированы в системе, включая:

- а) местоположение определенной зоны рынка;
- б) физические, юридические и экономические характеристики объектов имущества;
- с) временные рамки активности рынка;
- д) 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 местным 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;
- с) объем работ, необходимый, чтобы закончить задание, включая любые специальные ограничивающие условия;
- д) любые необычные допущения и гипотетические условия, которые должны быть внесены в утверждаемое задание, если они разумны и приведут к заслуживающему доверие анализу;
- е) соответствующая база стоимостной оценки, когда — в силу имеющихся положений и условий — мнение о стоимости, которое будет выработано, будет иным, нежели мнение, свидетельствующее о *рыночной стоимости*;
- ф) характеристики объектов имущества, которые соответствуют цели и предполагаемому использованию массовой оценки;

- g) ссылка на каждый индивидуальный объект имущества в налоговом регистре или в ином своде³¹, где они зафиксированы, с указанием того, где хранится информация об имуществе в системе регистрации сделок;
- h) 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 договоров на оценку.

5.6.2. Дальнейшее рассмотрение отступлений представлено в п. 6.8 Кодекса поведения МСО и в п. 8.2 МСО 3³².

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 1 января 2005 г.

³¹ В качестве таких «сводов» могут выступать ведущиеся в Российской Федерации кадастры различных объектов имущества, в том числе Земельный кадастр и создаваемый Кадастр недвижимого имущества.

³² 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 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях

МР 14.³³ 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 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 истощение или исчерпание природных ресурсов, возвращение которых в свое первоначальное состояние за счет естественных природных процессов, следующих за их извлечением, возможно только в особых случаях. Особые случаи природного воспроизводства могут происходить для минералов, переносимых водой 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, пред-

³³ В редактировании МР 14 приняли участие отраслевые эксперты Г.В. Выгон, В.С. Мелехин, С.А. Смоляк.

ставляющего собой природный ресурс добывающих отраслей, часто неизвестно на действительную дату оценки.

1.7. Примеры истощения или истощения природных ресурсов включают следующие случаи, но не ограничиваются ими:

1.7.1. залежи³⁴ 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 после завершения производственной деятельности в недрах остается большой процент первоначально имеющейся нефти.

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. Но при добыче твердых полезных ископаемых часто требуется большая земельная площадь для отвалов и удаления пустой породы, а также открытой разработки, если это применимо.

³⁴ Но это не месторождения, не ресурсы и не резервы (запасы), так как эти термины в МР имеют иной смысл.

- 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. Во всем мире обе промышленности — горнодобывающая и нефтегазовая промышленность — являются крупными отраслями. 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 соглашении 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 эта 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. Сфера 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, 2, 3) 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 нематериальных активов»;

МР 6 «Оценка стоимости бизнеса»;

МР 8 «Затратный подход для целей финансовой отчетности (А33)»;

МР 9 «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов».

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 целей подготовки 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. В их состав входят горнодобывающие и нефтегазовые отрасли. В их состав 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)³⁵, «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)³⁶, применяя систему кодирования UNFC. Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения запаса полезного ископаемого для целей государственной финансовой отчетности, должны для целей оценки согласовать свои запасы полезных ископаемых с категориями «доказанных запасов» и «вероятных запасов» полезных ископаемых по CRIRSCO.

3.6. *Минеральный ресурс (ресурс полезного ископаемого)* [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 геологических 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 учитываться как 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 понятия «минеральный ресурс». Организации, решившие применять определения UNFC или другие определения минеральных ресурсов для целей государственной финансовой отчетности, должны для целей оценки согласовать

³⁵ Combined [Mineral] Reserves International Reporting Standard Committee.

³⁶ United Nation Framework Classification.

свои минеральные ресурсы с категориями подразумеваемых, номинальных и измеренных минеральных ресурсов по CRIRSCO.

- 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]*³⁷. В соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE)³⁸ и Всемирным нефтяным конгрессом (WPC)³⁹, «те количества нефти, которые, как предполагается, будут разрабатываться сейчас и 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 Обществом инженеров-нефтяников (SPE) / Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), вместе с Американской ассоциацией геологов-нефтяников (AAPG)⁴⁰, — 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.

³⁷ 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.

³⁸ Society of Petroleum Engineers.

³⁹ World Petroleum Congress.

⁴⁰ American Association of Professional Geologists.

- 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 натуре — 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*⁴¹, 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 такие затраты экономически возмещаемыми (т.е. это адаптация подхода на основе «успешных 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 геологоразведку и оценивание как «активы геологоразведки и оценивания». Стандарт требует, чтобы такие активы измерялись по затратам при их первоначальном признании. После первоначального признания организация может решить, применять ли «модель [первоначальных] затрат» или же «модель переоценки стоимости» (как это в общих чертах представлено в МСФО 16 *Основные средства* либо в МСФО 38 *Нематериальные активы*) для измерения своих активов геологоразведки и оценивания.

⁴¹ *Technical Assessment* — не стоимостная, а «натурально-техническая» оценка, которая делает возможной оценку стоимости имущества, но не может ее подменять.

4.2.1. Понятие активов геологоразведки и оценивания и затраты, которые образуют эти активы, применяются в равной мере к моделям первоначальных 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 геологоразведки и оценивания*, и последовательно применять эту политику. При принятии соответствующего решения организация рассматривает степень, в которой затраты можно связывать с поиском конкретных минеральных ресурсов. Ниже приводятся примеры расходов, которые можно включить в *активы геологоразведки и оценивания* при их первоначальном признании (этот список нельзя считать исчерпывающим):

- приобретение прав на геологоразведку;
- 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 6 гласит: «Стоит только показать очевидность технической осуществимости и коммерческой жизнеспособности добычи минерального ресурса как затраты, связанные с разработкой минерального ресурса, не должны больше признаваться в качестве *активов геологоразведки и оценивания*. *Принципы МСФО* и стандарт МСФО 38 *Нематериальные активы* дают руководство относительно признания активов, возникших из предварительной 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 геологоразведки и оценивания может превосходить их возмещаемую сумму⁴², от организаций требуют измерения и раскрытия любых потерь, возникающих в результате обесценения активов. Уровень, на котором такие активы оцениваются на предмет обесценения, может охватывать одно или большее число подразделений, генерирующих денежные средства [генерирующих единиц], что является более высоким уровнем укрупнения, чем тот, который допускается в других случаях по МСФО 36.

4.3.4. В рамках МСФО 6 «минеральный ресурс» может включать в свой состав минеральные ресурсы, ресурсы нефти, природного газа и аналогичные невозпроизводимые ресурсы (см. термины, определенные в Приложении А 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 *Обесценение активов* — для установления возмещаемой суммы актива (в том числе активов, которые включают запасы и ресурсы) при проверке того, является ли актив обесцененным. Этот процесс требует установления величины «справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже» и/или «стоимости в использовании», определяемой в указанном стандарте.
- МСФО 3 *Объединения бизнесов* — для установления учетной суммы активов, которые приобретены в ходе приобретения бизнеса (в том числе активов, которые включают запасы и ресурсы);

⁴² «Учетная сумма» (carrying amount) и «возмещаемая сумма» (recoverable amount) — понятия, введенные в 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».

– 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], связанные с отысканием и разработкой запасов полезных ископаемых и нефти/газа, обычно не являются показателями стоимости реализации таких запасов после того, как их существование было установлено.

5.0. Руководство

5.1. Понятия, связанные со стоимостной оценкой

- 5.1.1. Положения настоящего МР призваны обеспечить применение Общепринятых принципов оценки (ОППО) к добывающим отраслям в соответствии с основными принципами, выраженными в главе «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки» МСО.
- 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 на месте заложения, 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 недвижимого и движимого 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 имущества⁴³.
- 5.1.7. При проведении рыночной оценки для рассмотрения обычно доступны три подхода к оценке:

⁴³ Это должно относиться также и к выбору технологии разработки месторождения, и к срокам разработки.

- а) подход на основе сравнения продаж (для оценок стоимости бизнеса называемый «рыночным подходом») — обычно косвенными средствами (см. п. 5.3.1 ниже);
 - б) подход на основе (капитализации) дохода, включая дисконтированный денежный поток (на основе рынка);
 - с) затратный подход (при оценке бизнеса называемый «подходом на основе активов»), 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 подходами, следует указать причину такого выбора.
- 5.1.9. Применительно к имущественным интересам в отношении природных ресурсов полезных ископаемых и нефти/газа использование соответствующих методов оценки зависит от стадии разведки или разработки месторождения. Для удобства такие месторождения полезных ископаемых и нефти/газа могут быть разбиты на категории четырех основных типов⁴⁴, 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.
- 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. Этот риск связан с вероятностью 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 при этом 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. Должны быть указаны причины придания более высокого веса одному подходу или методу в сравнении с другим.
- 5.2. Компетенция и беспристрастность
- 5.2.1. Оценки, подготовленные в соответствии с настоящим международным руководством, должны отвечать всем положениям Кодекса поведения МСО.
- 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.

⁴⁴ 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.

- 5.2.3. 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 том, что касается геологии, расчетов ресурсов и запасов, инженерного дела и экономики, 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, которые 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 относительно оцениваемого имущества, а такие рыночные свидетельства должны последовательно применяться в анализе оценщика.
- 5.3.3. Наиболее распространенным методом, используемым организациями 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 анализа 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 зем-

ли и установок, машин 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 отдельных прав собственности 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 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 образцах и смежных аналитических данных для рассматриваемого месторождения природных ресурсов, а также подтверждение опубликованной 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 лишь раскрыть и обсудить, а какие — использовать в качестве базы в процессе оценки, и ему следует указать причины таких решений. Вместе с отчетом об оценке можно представить критические замечания по поводу альтернативных величин.

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 других 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 стоимости;
- 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 информации 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 с указаниями 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 стоимостной 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, 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 соображением.

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 (или, наоборот, не снабдили) оценщика заверением, 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 31 июля 2007 г.

ССО РОО 3-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества

МР 15. Оценка стоимости объектов исторического имущества

1.0. Введение

- 1.1. Объекты исторического имущества — это активы, которые воплощают культурное, историческое и архитектурное наследие.
- 1.2. Объекты исторического имущества могут иметь юридическую или установленную законом защиту в силу их культурной и экономической важности. Многие правительства ввели меры для того, чтобы обеспечить охрану объектов исторического имущества и целиком защитить районы, представляющие особый архитектурный и исторический интерес.
- 1.3. Частные организации играют существенную роль в развитии охраны и распространении знаний об объектах исторического имущества. В некоторых случаях объекты исторического имущества также приносят экономический эффект из-за распространения туризма в тех областях, где они расположены.
- 1.4. Оценка объектов исторического имущества требует рассмотрения разнообразных факторов, которые связаны с важностью таких объектов имущества, в том числе юридических и установленных законом охранных мер, которым подвергается такое имущество; различных ограничений по его использованию, внесению изменений и распоряжению; и возможных финансовых субсидий или льгот по налогам и сборам, которые введены в некоторых юрисдикциях для владельцев таких объектов имущества.
- 1.5. Затраты на восстановление и поддержание объектов исторического имущества могут быть значительными, и такие затраты, в свою очередь, влияют на стоимость этих объектов имущества.
- 1.6. Рассмотрение наиболее эффективного использования объектов исторического имущества будет зависеть от определенных ограничений, которые наложены на них. В некоторых ситуациях использование объектов исторического имущества ограничивается их восстановлением (реставрацией) для некоммерческого использования, в то время как в других случаях является допустимым их приспособление к некоторому иному, в том числе коммерческому, использованию.

2.0. Сфера применения

- 2.1. Настоящее руководство охватывает недвижимое имущество, которое имеет культурное и историческое значение, и в особенности посвящено историческим зданиям и участкам. Оно не относится к естественным (природным) активам наследия или к активам наследия, являющимся движимым имуществом, например, произведениям искусства (МР 5 содержит рекомендации по оценке стоимости движимого имущества).
- 2.2. Настоящее руководство применимо к оценке объектов исторического имущества как государственного, так и частного сектора. Объекты исторического имущества, находящиеся как в собственности организаций государственного сектора, так и в собственности организаций частного сектора, характеризуются сопоставимыми культурными характеристиками и разделяют общие проблемы в отношении их восстановления и/или изменения (приспособления). Но определенные юридические и закрепленные законом охранные меры, относящиеся к частным и государственным объектам исторического имущества, и другие ограничения по их использованию, внесению изменений и распоряжению, могут отличаться между собой.
- 2.3. Историческое имущество — это широкое понятие, включающее в себя многие типы имущества. Некоторые объекты исторического имущества были восстановлены до их первоначального состояния, некоторые объекты были восстановлены частично (напри-

мер, фасад здания), но встречаются и такие объекты, которые вовсе не подвергались восстановлению. Объекты исторического имущества, кроме того, включают такие объекты, которые были частично приспособлены к современным стандартам (например, в плане их внутренней отделки), а также объекты имущества, которые подверглись более существенной модернизации. Все объекты исторического имущества (здания и/или участки) обладают историческими свойствами до некоторой степени. Настоящее руководство относится к объектам имущества, характеризующимся в той или иной степени их историческими свойствами.

3.0. Определения

Определения Международных стандартов оценки

- 3.1. *Ассоциации владельцев исторических домов.* Ассоциации с некоммерческим членством, которые способствуют сохранению объектов исторического имущества и предоставляют их членам-домовладельцам советы по вопросам, таким как управление, ремонт, обслуживание, налогообложение и страхование объектов исторического имущества.
- 3.2. *Историческое имущество (Объекты исторического имущества).* Недвижимое имущество, признаваемое общественностью или официально зарегистрированное уполномоченным правительством органом как обладающее культурной или исторической важностью в силу его отношения к историческому событию или периоду, к архитектурному стилю или к национальному наследию. С историческим имуществом обычно связываются четыре особенности: 1) его историческая, архитектурная и/или культурная важность; 2) установленная законом или юридическая защита, которой оно может быть обеспечено; 3) запреты или ограничения, установленные по его использованию, внесению изменений и распоряжению; и 4) широко распространенное в некоторых юрисдикциях требование, чтобы оно было открыто для доступа публики. См. также *активы наследия, публично зарегистрированные объекты исторического имущества*.
- 3.3. *Список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторического имущества.* Регистр официально признанных объектов исторического имущества. Не все объекты исторического имущества обязательно будут перечислены в реестрах. Многие объекты имущества, публично признаваемые обладающими культурной и исторической важностью, также относятся к объектам исторического имущества.
- 3.4. *Стимулы сохранения.* Стимулы для владельцев объектов исторического имущества, имеющие по преимуществу налоговый характер, которые способствуют восстановлению и обслуживанию таких объектов имущества. Примеры могут включать освобождения от налогов на наследство для охраняемых объектов, завещаемых трастам наследия, правительственные субсидии, льготы по муниципальным налогам/сборам, инвестиционные налоговые кредиты владельцам объектов исторического имущества и приобретаемые права развития или вычеты, связанные с безвозмездной передачей охранного (консервационного) сервитута (обременения) некоммерческим организациям.
- 3.5. *Публично зарегистрированные объекты исторического имущества.* Те объекты имущества, исторический статус которых официально признается уполномоченными правительством органами по выявлению объектов исторического имущества и обеспечению их охраны. Такие органы могут создаваться национальным/федеральным, региональным/провинциальным или местным/муниципальным правительствами. Местные неправительственные исторические общества могут также определять объекты исторического имущества и вести *частные списки или регистры исторического имущества*, которые создают многие из тех же самых выгод, при этом избегая правительственных ограничений. См. также *список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторического имущества*.

Определения Международных стандартов финансовой отчетности государственного сектора

- 3.6. *Актив наследия.* Актив, имеющий определенное культурное, природоохранное или историческое значение. К активам наследия относятся исторические здания и памятники,

места проведения археологических раскопок, охраняемые зоны и природные заповедники, а также произведения искусства. Активы наследия часто имеют следующие характеристики (которые могут встречаться и у других активов):

- a) их финансовая стоимость, основанная исключительно на рыночной цене, практически никогда не отражает в полном объеме их экономическую выгоду в культурном, природоохранном, образовательном и историческом смысле;
- b) законодательные и/или нормативные обязательства могут налагать запреты или существенные ограничения на их отчуждение путем продажи;
- c) они часто незаменимы, и их экономическая выгода может увеличиваться с течением времени несмотря на ухудшение их физического состояния; а также
- d) оценка срока их полезного использования может быть затруднена и в некоторых случаях может составлять сотни лет.

Вышеупомянутое определение совместимо с описанием активов наследия и охраняемых активов в МСФОГС п. 17.9 (следует отметить, что МСФОГС 17 в настоящее время не содержит формального определения активов наследия).

Определения из Глоссария ЮНЕСКО терминов, связанных с мировым наследием

3.7. Культурное наследие. Признаются три группы активов:

- 1. Памятники: архитектурные работы, работы монументальной скульптуры и живописи, элементы или структуры археологического характера, надписи, пещерные жилища и сочетания этих элементов, которые отличаются выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки;
- 2. Группы зданий: группы отдельных или связанных зданий, которые, благодаря их архитектуре, их однородности или их ландшафтному положению, обладают выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки; и
- 3. Участки: работы, созданные человеком, или объединения работ природы и человека, а также местности, включая участки археологических раскопок, которые обладают выдающейся универсальной ценностью с исторической, эстетической, этнологической или антропологической точек зрения.

Конвенция по Мировому наследию, статья I, ЮНЕСКО, 1972 г.

3.8. (Объекты) имущество культуры. Имущество, включенное в Мировой список наследия, поскольку оно удовлетворяет, по крайней мере, одному из критериев культурного наследия и тесту подлинности. (Конвенция по мировому наследию, статья II, ЮНЕСКО, 1972 г.)

4.0. Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- 4.1. Международный стандарт финансовой отчетности государственного сектора 17 «Основные средства» не требует, чтобы организация признавала [в качестве таковых] активы наследия, которые в остальных отношениях удовлетворяют определению, и критериям их признания, в качестве основных средств. Если организация решила признать активы наследия, то она должна придерживаться требований в отношении раскрытия информации, установленные МСФОГС 17, и может, но не обязана, применить требования по измерению из МСФОГС 17 (пп. 2 и 8). Документ для обсуждения МСФОГС по активам наследия (январь 2006 г.) требует, когда это практически возможно, проведения оценки активов наследия. Однако когда оценка невыполнима, организация должна будет сделать необходимые раскрытия информации, включая причины, по которым оценка не может быть проведена.
- 4.2. Настоящее руководство рассматривает исторические объекты как категорию охраняемых активов и активов наследия.

5.0. Руководство

5.1. Оценка объектов исторического имущества включает необходимость рассмотрения особых обстоятельств, имеющих отношение к характеру устаревших строительных методов и материалов, текущей эффективности и функционированию таких объек-

тов имущества с точки зрения современных эквивалентных активов, к уместности методов, используемых для починки, восстановления, обновления или реабилитации данных объектов имущества, и к характеру и степени юридических и установленных законом охранных мер, которыми обладают рассматриваемые объекты имущества.

5.2. При оценке объектов исторического имущества могут использоваться подходы на основе сравнения продаж, затрат и капитализации дохода. Выбор используемого подхода или подходов зависит от доступности данных, необходимых для применения того или иного подхода.

5.2.1. При применении подхода на основе сравнения продаж, исторический характер имущества может изменить приоритет значимости, обычно передаваемый свойствам сопоставимых объектов имущества. Особенно важно, чтобы оценщик отбирал сопоставимые объекты имущества с историческими особенностями, подходящими на таковые особенности у оцениваемого объекта.

Критерии для отбора сопоставимых объектов имущества включают схожесть в их местоположении (то есть, в зонировании, допустимом использовании, юридической защите и плотности застройки объектами исторического имущества), архитектурном стиле, размерах имущества, и в определенных культурных или исторических ассоциациях рассматриваемого имущества. Возможно, что в сопоставимые продажи потребуется внести ряд поправок. Такие поправки могут включать корректировки на различия в местоположении, затратах на восстановление (реставрацию) или обновление, и различие в специфических обременениях. Корректировки делаются в следующих ситуациях:

5.2.1.1. когда необходимо понести затраты на то, чтобы восстановить или обновить оцениваемый объект, но не объекты сопоставимых продаж; и

5.2.1.2. когда особые обременения оцениваемого объекта, например, ограничительные соглашения или охранные (консервационные) сервитуты, отличаются от тех, которые характерны для сопоставимых объектов имущества.

5.2.2. Объекты исторического имущества, имеющие то или иное коммерческое использование, часто оцениваются посредством подхода на основе капитализации дохода. Когда отличительная архитектура и окружение объектов исторического имущества вносят свой вклад в привлекательность таких объектов для использований, приносящих доход, и предполагается, что такое использование является наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта имущества, оценка должна будет учесть следующее.

5.2.2.1. Всякая работа, которую предполагается провести для адаптации или обновления объектов исторического имущества, должна удовлетворять существующим требованиям по зонированию и ограничительным соглашениям.

5.2.2.2. В случае, когда необходимо получить разрешение в отношении охраняемого здания, добиться исключения из правил зонирования и/или оформить заявление на отступление от строительного кодекса, следует принять во внимание временные рамки оформления таких документов.

5.2.2.3. Подход капитализации дохода должен рассмотреть затратную эффективность приносящего доход исторического имущества с точки зрения поступлений от арендной платы и/или коммерческого дохода, который может быть обеспечен таким имуществом. В частности, в нем следует рассмотреть дополнительные затраты, связанные с поддержанием имущества, особенно те затраты, которые объясняются его функциональным устареванием, а также резервные отчисления в любой требуемый фонд возмещения.

5.2.3. При применении затратного подхода к объектам исторического имущества оценщик должен рассмотреть, будут ли исторические особенности здания характеризоваться их внутренне присущей стоимостью на рынке для данного

имущества. Некоторые исторические здания будут обладать стоимостью лишь за счет того, что они обрели статус символа, — например, знаменитая галерея искусства, у которой здание является столь же важным или даже более важным, чем сама функция, которую оно выполняет. Другими словами, производственно-сервисный потенциал такого здания является неотделимым от его исторических характеристик. Современный эквивалент таких объектов имущества должен выражать либо затраты на создание точной копии, либо, если ее невозможно сделать по причине того, что исходные материалы или технологии строительства больше не доступны, затраты на современное здание со столь же высокими и выразительными характеристиками.

Во многих случаях исторические характеристики рассматриваемого здания не будут добавлять ему стоимости, или будут рассматриваться покупателями на соответствующем рынке как обременительные, — например, больница, размещающаяся в историческом здании. В таких случаях современный эквивалент будет выражать затраты на новое здание, построенное по обычным современным техническим условиям.

Во всех случаях поправки на физический износ и функциональное устаревание должны отражать такие факторы, как более высокие затраты на обслуживание, связанные с историческим имуществом, и потери в гибкости при приспособлении оцениваемого здания к изменяющимся потребностям пользователей. Земля или земельный участок, на котором располагается объект исторического имущества, может подвергаться ограничениям в отношении ее использования. Любые такие ограничения, в свою очередь, будут воздействовать на стоимость земли и всего объекта имущества.

5.3. Исторические активы или активы наследия, в отношении которых не имеется надежных и уместных свидетельств о продаже, которые не обладают потенциалом приносить доход и которые невозможно заменить, могут не подаваться надежной оценке. Примером может являться частично разрушенное здание, не обладающее способностью приносить доход. В тех случаях, когда надежная оценка стоимости не представляется возможной, оценщик должен раскрыть в своем отчете соответствующие причины такого заключения.

5.4. Юридические меры по охране объектов исторического имущества могут ограничить или сократить их использование, интенсивность использования, или не допускать внесения изменений в те или иные объекты исторического имущества. Примерами являются ограничительные соглашения, следующие судьбе земли независимо от владельца объекта; охранные сервитуты, запрещающие внесение определенных физических изменений, которые обычно основаны на состоянии имущества в момент возникновения сервитута или непосредственно после предложенного восстановления (реставрации) объекта имущества; и консервационные сервитуты, которые ограничивают будущее использование имущества с тем, чтобы защитить открытые пространства, особенности природы или ареал обитания диких животных.

5.4.1. Ограничительные соглашения и охранные сервитуты, не важно существуют ли они или только предполагаются, могут обладать существенным влиянием на наиболее эффективное использование исторического имущества, и таким образом оказывать значимый эффект на стоимость данного имущества. Охранные сервитуты могут передаваться, быть купленными или полученными по праву принудительного выкупа/отчуждения.

5.5. Заключение по оценке должно составляться в соответствии со стандартом МСО 3 «Составление отчета об оценке».

6.0. Дата вступления в силу

6.1. Настоящее международное руководство по оценке вступило в силу 31 июля 2007 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Глоссарий терминов МСО 2007

А

адвалорное налогообложение имущества — ad valorem property taxation

Процедура сбора государственных доходов, называемая так в соответствии с узакониванием этой процедуры в пределах определенных временных рамок и основанная на *налоговой стоимости имущества*, которая связана с масштабом налоговой нагрузки. (МР 13, 3.1)

См. также налоговая стоимость.

административная экспертиза («соблюдения») — administrative (compliance) review

Экспертиза оценки, проводимая клиентом или пользователем услуг по оценке в составе процедур комплексного обследования («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. (МР 11, 3.2)

A33 — DRC

См. амортизированные затраты замещения.

актив — asset

1. Ресурс, который в результате прошлых событий находится во владении или под управлением организации и от которого в будущем может ожидатьсся поток некоторых экономических выгод для организации. Сама по себе собственность на актив *неосязаема*. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым (материальным), так и неосязаемым (нематериальным). (**Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 3.4**)
2. Ресурс, который в результате прошлых событий находится под управлением организации и от которого в будущем ожидается поток экономических выгод для организации. (**МСФО, Принципы 49(а); МСФО 38, 8**)
3. Объект **основных средств** (*см.*) должен признаваться в качестве актива, когда:
 - а) существует [достаточно большая] вероятность, что предприятие в будущем получит экономические выгоды, связанные с этим активом, и
 - б) затраты на актив для предприятия могут быть достоверно определены.

Этот термин также может использоваться для обозначения недвижимого или личного (движимого) имущества, как осязаемого (материального), так и неосязаемого (нематериального). Собственность на актив, однако, сама по себе является неосязаемой.

См. также текущие активы, внеоборотные [нетекущие] или долгосрочные активы, инвестиционный актив, операционный актив, специализированный актив.

активы, генерирующие денежные потоки — cash generating assets

Активы, используемые для целей извлечения коммерческой прибыли. (МСФОГС 21.14)

актив государственного сектора — public sector asset

Актив, находящийся в собственности и/или контролируемый государственной и квазигосударственной организацией с целью предоставления товаров или оказания услуг населению. К

активам государственного сектора относятся различные типы активов, в том числе неспециализированные активы, а также активы наследия и сохраняемые активы, активы инфраструктуры, коммунальные предприятия, активы рекреационной сферы и здания общественного назначения (например, военные объекты), каждая категория которых составляет основные средства в соответствии с определением МСФОГС и МСФО.

К активам государственного сектора обычно относятся:

- а) активы, которые находятся в собственности на нетипичных условиях, являются незаменимыми, не генерируют денежные потоки или которые создают товары или услуги в отсутствие какой-либо рыночной конкуренции;
- б) земля с ограничениями на ее продажу или сдачу в аренду; а также
- с) земля, предназначенная для специального использования, которое не обязательно является наилучшим и наиболее эффективным. (МПО 3, 3.6)

активы, не генерирующие денежные потоки — non-cash generating assets

Активы, отличные от активов, генерирующих денежные потоки (МСФОГС 21.14)

активы инфраструктуры — infrastructure asset

Активы, которые обычно имеют некоторые или все из следующих общих характеристик:

- а) являются частью системы или сети;
- б) носят специализированный характер и не имеют альтернативных направлений использования;
- с) недвижимы; а также
- д) могут подпадать под действие ограничений на их отчуждение.

Приведенное выше определение соответствует описанию активов инфраструктуры в МСФОГС 17.21.

См. также активы наследия, активы инфраструктуры, здание общественного назначения, коммунальное предприятие и активы рекреационной сферы.

активы рекреационной сферы — recreational assets

Объекты имущества, находящиеся в государственной собственности, которые:

- а) управляются национальными, городскими или местными органами государственного управления или другими лицами, выступающими от их имени; а также
- б) используются населением в рекреационных целях [целях отдыха].

В качестве примеров можно привести парки, детские площадки, зеленые полосы, прогулочные маршруты, бассейны, игровые корты, поля и дорожки, а также другие объекты имущества, оборудованные рекреационным и спортивным оборудованием. (МПО 3, 3.8)

активы наследия — heritage assets

Активы, имеющие определенное культурное, природоохранное или историческое значение. К активам наследия относятся исторические здания и памятники, места проведения археологических раскопок, охраняемые зоны и природные заповедники, а также произведения искусства. Активы наследия часто имеют следующие характеристики (которые могут встречаться и у других активов):

- а) их финансовая стоимость, основанная исключительно на рыночной цене, практически никогда не отражает в полном объеме их экономическую выгоду в культурном, природоохранном, образовательном и историческом смысле;
- б) законодательные и/или нормативные обязательства могут налагать запреты или существенные ограничения на их отчуждение путем продажи;
- с) они часто незаменимы, и их экономическая выгода может увеличиваться с течением времени несмотря на ухудшение их физического состояния; а также
- д) оценка срока их полезной службы может быть затруднена и в некоторых случаях может составлять сотни лет.

Приведенное выше определение соответствует описанию активов наследия в МСФОГС 17.9. (МПО 3, п. 3.15)

амортизация — depreciation [буквально — утрата стоимости; в узком смысле — износ]

1. В контексте оценки активов *амортизация* означает поправки, вносимые в затраты замещения или воспроизводства активов для того, чтобы 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 рыночных свидетельств [изменения их стоимости со временем]. В финансовой отчетности понятие *амортизации* означает осуществляемые из чистой прибыли отчисления для систематического списания стоимости актива на протяжении установленного организацией срока его полезного использования. Процесс амортизации в финансовой отчетности специфичен для каждой конкретной организации и зависит от выбранного ею характера использования актива; на него не обязательно влияют какие-либо рыночные факторы. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 3.7)
2. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования. (МСФО 16, 6; МСФО 36; МСФОГС 17, 13, СФОГС 21.14)

амортизированные затраты замещения (АЗЗ) — depreciated replacement cost (DRC)

Являются применением затратного подхода для определения стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности в тех случаях, когда прямые рыночные данные ограничены или отсутствуют.

Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу

См. также *затратный подход*. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 9.4; МПО 1, 3.1; МПО 3, 3.1; МР 8, 3.1)

амортизируемая сумма — depreciable amount

1. Затраты приобретения/создания актива или иная сумма, подставляемая на место затрат в финансовых отчетах за вычетом *остаточной стоимости* (см.) актива. (МСФО 16, 6; МСФО 36, 6; МСФО 38, 8; МСФОГС 17, 13)
2. Тот элемент актива, который амортизируется за срок его полезного использования. Амортизируемая сумма представляет собой истощимый (уничтожающийся за срок полезного использования) элемент актива, прочий же элемент представляет собой остаточную сумму. Однако земля, удерживаемая как лизгольд, также будет амортизируемой.

анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) — discounted cash flow (DCF) analysis

Техника финансового моделирования, основанная на явных допущениях, касающихся будущего денежного потока от имущества или от бизнеса. Используемый как приемлемый инструмент в рамках доходного подхода, анализ ДДП подразумевает построение [«проектировку»] серии периодических денежных потоков 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 чистых операционных доходов за период наряду с расчетной величиной стоимости реверсии/остаточной стоимости (иногда также называемой «стоимостью

выхода»), ожидаемой к концу прогнозного периода, затем дисконтируется. В случае имущественных объектов в развитии — предполагаемые величины капитальных затрат, затрат на достройку и дохода от последующей реализации завершённого объекта анализируются для получения ряда чистых денежных потоков, которые затем дисконтируются за соответствующие предполагаемые периоды развития и маркетинга. В случае бизнеса дисконтируются расчетные величины периодических денежных потоков и расчетная величина стоимости бизнеса в конце прогнозного периода. Наиболее распространенными примерами применения анализа ДДП являются определение для денежных потоков: приведенной стоимости (ПС — PV), чистой приведенной стоимости (ЧПС — NPV) и внутренней ставки отдачи (BCO — IRR) (MP 9, 3.2 MP 12, 3.2)

аннуитет — annuity

Ряд выплат, регулярно производимых или получаемых либо в течение жизни, либо в течение фиксированного числа периодов.

аренда — lease

1. 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. (MP 2, 3.1.6)
2. Соглашение, по которому арендодатель передает арендатору в обмен на уплату им платежа или ряда платежей право пользования активом в течение оговоренного периода времени. (МСФО 17, 4)

аренда земли — ground lease

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. (MP 2, 3.1.3)

арендная плата от оборота или арендная плата с участием — turnover rent or participation rent

Любая форма соглашения об арендной плате, при котором арендодатель получает арендную плату в форме, определяемой доходами арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента. (MP 2, 3.1.9.3)

процентная плата на основе процента — percentage rent

См. арендная плата от оборота.

арендатор — lessee

Лицо, которому имущество сдается в аренду по договору аренды. Арендатора обычно называют съемщиком.

арендная плата — rent(al)

См. договорная арендная плата, рыночная арендная плата, арендная плата от оборота.

арендная плата с участием — participation rent

См. арендная плата от оборота.

арендодатель — lessor

Тот, кому принадлежат права пользования активом, которые передаются другому лицу (арендатору) по договору аренды. Арендодателя обычно называют владельцем.

ассоциации владельцев исторических домов — historic house owner association

Ассоциации с некоммерческим членством, которые способствуют сохранению объектов исторического имущества и предоставляют их членам-домовладельцам советы по различным вопросам, таким как управление, ремонт, обслуживание, налогообложение и страхование объектов исторического имущества. (МР 15, 3.1)

аукционная цена — auction price

Цена, которая представляет собой окончательно принятое предложение на открытом аукционе; она может как включать, так и не включать какие-либо вознаграждения или комиссии. (МР 5, 3.1)

См. также оглашаемая цена, продажа по частному соглашению.

Б**база оценки — basis of value**

Заявление об основных принципах измерения в процессе стоимостной оценки на определенную дату. (МСО 2, 3.1)

безусловное право собственности — fee simple (estate)

Абсолютное право собственности при условии соблюдения ограничений, установленных только государством; также называется **фригольдом**. (Типы имущества, 2.2.2)

биологические активы — biological assets

Живые животные или растения. (МСФО 41, 5)

бухгалтерская [балансовая] стоимость — book value

В отношении активов — капитализированные затраты на создание/приобретение актива за вычетом накопленной амортизации (будь то амортизация материальных или нематериальных активов) и истощения (если речь идет о невозпроизводимых ресурсах), как они представлены в бухгалтерских документах бизнеса.

В отношении **организации бизнеса** (см.) — разница между суммарными активами (за вычетом амортизации материальных или нематериальных активов и истощения невозпроизводимых ресурсов) и суммарными обязательствами бизнеса, как они представлены в бухгалтерском балансе. В этом случае *бухгалтерская стоимость* является синонимом понятий *бухгалтерской стоимости чистых активов*, *чистой ценности* [net worth] и *собственного капитала акционеров* [акционерного капитала]. (МР 4, 3.1.1, 3.1.2; МР 6, 3.3.1, 3.3.2)

См. также скорректированная бухгалтерская стоимость, учетная сумма.

В**вещно-правовые интересы — legal estates**

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, принудительному отчуждению или обращению в собственность государства в случаях отсутствия завещания. (Типы имущества, 2.2.1)

внеоборотные [нелекующие] активы — noncurrent assets

Материальные и нематериальные активы, которые разделяются на две широкие категории: основные средства и прочие внеоборотные активы. Также называются фиксированными или долгосрочными активами. (Понятия, лежащие в основе ОППО, 3.5.2)

внешнее устаревание — external obsolescence

Потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу.

Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами внешнего устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района. Оно считается неустранимым, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

внешний оценщик — external valuer

Оценщик, который вместе со своими компаньонами не имеет существенных отношений с заказчиком (клиентом), агентами, действующими от имени заказчика, или же связей с объектом задания на оценку. **(Кодекс поведения, 3.5)**

См. также независимый оценщик, внутренний оценщик.

внутренний оценщик — internal valuer

Оценщик, который работает по найму в организации, являющейся собственником актива, или в бухгалтерской фирме, отвечающей за подготовку финансовых документов и/или финансовых 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 исполнять роль независимого оценщика при заданиях определенных типов. **(Кодекс поведения, 3.4)**

См. также внешний оценщик.

внутренняя ставка отдачи (BCO) — internal rate of return (IRR)

Ставка дисконтирования, которая уравнивает приведенную стоимость чистых денежных потоков от проекта с приведенной стоимостью капитальных инвестиций, необходимых для осуществления этого проекта. Это ставка, при которой чистая приведенная стоимость проекта (ЧПС) равна нулю. BCO отражает как отдачу на инвестированный капитал, так и возмещение первоначальных инвестиций, что является базовыми соображениями 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* **(МР 9, 3.4)**

Используемая в анализе дисконтированного денежного потока для нахождения подразумеваемой или ожидаемой ставки отдачи проекта, BCO представляет собой ставку отдачи, которая дает нулевую чистую приведенную стоимость (ЧПС).

внутренняя стоимость — intrinsic value

Денежная 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. **(МР 5, 3.10)**

возмещаемая сумма — recoverable amount

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, 6)**

возмещаемая эксплуатационная сумма — recoverable service amount

Наибольшая из следующих двух величин: справедливая стоимость активов, не генерирующих денежные средства, за вычетом расходов по продаже, или величина их стоимости в использовании. **(МСФОГС, 21.14)**

вынужденная продажа — forced sale

Обстоятельство, при котором продавца вынуждают продать, и/или когда целесообразный маркетинговый период оказывается недостижим. Цена продажи, возникающая при таких обстоятельствах, не будет соответствовать определению *рыночной стоимости*. Скорее, цена, которая может быть получена при таких обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца или причин, в силу которых не может быть обеспечен надлежащий маркетинг. Цена также может отражать наступление отрицательных последствий для продавца в том случае, если ему не удастся совершить сделку в пределах указанного периода времени. Цена, получаемая в вынужденных продажах, обычно не может быть предсказанной, кроме как если она отразит особые обстоятельства вынужденной продажи (а не гипотетический обмен, в котором предполагается, что продавец действует без принуждения и/или сделка совершается после надлежащего маркетингового периода). (МСО 2, 6.11)

Г**генерирующая единица — cash generating unit**

См. подразделение, приносящее денежный доход.

главный договор аренды — master lease

См. головной договор аренды.

головная (или главная) аренда — head lease or master lease

Аренда, в которой арендатором является одна организация, намеревающаяся *выступать* в качестве арендодателя при последующих сдачах в аренду субарендаторам, которые будут съемщиками арендуемых помещений. (МР 2, 3.1.4)

горнодобывающая отрасль — minerals industry

Организации, занятые разведкой, добычей, переработкой и обогащением полезных ископаемых. МР 14 не предполагает охвата ценных ресурсов (активов) последующих стадий переработки по очистке металлов или заводов по переработке полезных ископаемых, таких как активы, вовлеченные в распределение очищенных металлов по производителям металлов, или минеральных продуктов по предприятиям розничной торговли или на конечном рынке. (МР 14, 3.7)

государственное коммерческое предприятие (ГКП) — government business enterprise (GBE)

Организация, обладающая всеми перечисленными ниже характеристиками:

- а) уполномоченная вступать в договорные отношения от своего имени;
- б) наделенная финансовыми и производственными полномочиями для осуществления хозяйственной деятельности;
- с) продающая товары и услуги в рамках обычной хозяйственной деятельности другим организациям на условиях получения прибыли или полного возмещения собственных затрат;
- д) не полагающаяся на постоянное государственное финансирование для осуществления непрерывной деятельности (кроме заключения сделок, предусматривающих приобретение продукции на коммерческих условиях); а также
- е) контролируемая государственным органом. (МСФОГС 21.14)

гудвилл — goodwill

1. Это нематериальный, но реализуемый актив, основанный на вероятности того, что клиенты будут продолжать обращаться в те же помещения, где осуществляется бизнес под определенным именем и где товары продаются или услуги оказываются с тем результатом, что, вероятно, существует перспектива продолжать зарабатывать приемлемую прибыль.

2. Гудвилл может включать две различные составляющие: гудвилл, специфичный для имущества или внутренне присущий имуществу, который передается новому собственнику имущества в результате продажи этого имущества, и персональный гудвилл, который олицетворяется собственником или менеджером (в таком случае данный элемент гудвилла исчезнет при продаже имущества). **(Типы имущества, 4.4.2.1)**
3. Будущие экономические выгоды, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО (IFRS) 3, приложение А).
- См. также персональный гудвилл и передаваемый гудвилл.*

Д

дата отчета — report date

Дата составления отчета об оценке. Может совпадать или не совпадать с датой оценки. **(MP 4, 3.21; MP 6, 3.36)**

дата оценки — valuation date

Дата, к которой применимо заключение оценщика о стоимости.

движимое [личное] имущество — personal property

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 «риэлти» (realty), который может относиться либо к недвижимому имуществу, либо к недвижимости. Предметы движимого имущества могут быть материальными, такими как движимые вещи, или нематериальными, такими как долг или патент. Предметы материального движимого имущества не прикрепляются постоянно к недвижимости и обычно характеризуются возможностью их перемещения.

Движимое имущество включает интересы в материальных и нематериальных объектах, отличных от недвижимости. **(Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 2.4; MP 5, 3.13)**

движимость — personalty

Юридический термин, используемый в некоторых странах для обозначения движимого имущества, в отличие от термина «риэлти», который может относиться либо к недвижимому имуществу, либо к недвижимости. Движимость включает в свой состав материальные и нематериальные предметы, которые не являются недвижимостью. **(MP 5, 3.14)**

См. также движимое имущество, «реальное» имущество.

действующее предприятие — going concern

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, Принципы 23; МСФО 1, 23–24)**

Концепция действующего предприятия также служит в качестве предпосылки оценки, в соответствии с которой оценщики и бухгалтеры рассматривают бизнес как сформировавшееся предприятие, которое будет продолжать функционировать в течение неопределенного времени. Предпосылка действующего предприятия является альтернативой предпосылке о ликвидации бизнеса. **(MP 6, 3.19.2, 5.7.1)**

Функционирующий бизнес. **(MP 4, 3.11; MP 6, 3.19.1)**

денежный поток — cash flow

Фактический или расчетный периодический чистый доход, создаваемый поступлениями и затратами/расходами при эксплуатации и, в конечном счете, продажей имущества, приносящего доход.

Валовой денежный поток: чистая (посленалоговая) прибыль плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных активов. (МР 4, 3.6.1; МР 6, 3.11.1)

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 собственного или всего инвестированного капитала. (МР 4, 3.6.2; МР 6, 3.11.2)

Чистый денежный поток на собственный капитал: чистая (посленалоговая) 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. (МР 4, 3.6.3; МР 6, 3.11.3)

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. (МР 4, 3.6.4; МР 6, 3.11.4)

денежный поток на инвестированный капитал — invested cash flow

См. денежный поток

дисконтная ставка — discount rate

См. ставка дисконтирования.

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. (МР 14, 3.1)

договор аренды — lease

См. аренда

договорная арендная плата (переходящая арендная плата) — contract rent (passing rent)

Арендная плата, определенная в данном 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 платы. Термин «договорная арендная плата» употребляется в Северной Америке, а «переходящая арендная плата» — в странах Британского Содружества. (МР 2, 3.1.10.2)

долговое обязательство — debenture

Письменное признание или свидетельство долга, в частности, бумаги, выдаваемые компаниями в обеспечение денег, взятых в долг.

миноритарная доля (доля меньшинства) — minority interest

Участие собственника, обеспечивающее менее 50% голосующих акций в бизнесе. (МР 6, 3.30)

Та часть финансовых результатов деятельности и чистых активов дочерней компании, которая относится на долевые интересы, неподконтрольные — прямо или косвенно через другие дочерние компании — материнской компании. (МСФО 27, 4; МСФО 3, А)

допущения — assumptions

Предположения, принимаемые как истинные. Они связаны с фактами, условиями или обстоятельствами, влияющими на объект оценки или подход к ее осуществлению, но которые невозможно проверить или они не заслуживают такой проверки. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть приняты при толковании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. **(Кодекс поведения, 3.1)**

См. также специальные, необычные или экстраординарные допущения.

достаточно эффективный управляющий или менеджмент средней квалификации — reasonably efficient operator, or average competent management

Рыночная концепция, в соответствии с которой потенциальный покупатель, а следовательно, и сам оценщик, определяют устойчивый уровень торговли и будущей прибыльности, которых может достичь эффективно действующий квалифицированный управляющий бизнеса, осуществляемого на базе оцениваемого имущества. Эта концепция опирается на торговый потенциал, а не на фактический уровень торговли, характерный для существующего владельца, поэтому какой-либо персональный гудвилл исключается из рассмотрения. **(МР 12, 3.4)**

Доходность при реверсии — reversion yield

См. терминальная ставка капитализации.

доходность с учетом всех рисков — all risks yield (ARY)

См. ставка капитализации.

доходный подход (подход на основе капитализации дохода) — income capitalization approach

Сравнительный подход к определению стоимости, при котором рассматриваются данные о доходах и расходах, связанные с оцениваемым имуществом, и проводится расчет стоимости посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно чистый доход) и тип стоимости, которому дается определение, путем преобразования суммы дохода в расчетную величину стоимости. В этом процессе могут рассматриваться как прямые связи (когда полная ставка капитализации или доходность с учетом всех рисков применяется к доходу одного года), так и доходность или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи от инвестиций) применяемые к ряду доходов за прогнозный период, или и то, и другое. Доходный подход отражает принципы замещения и предвидения. **(Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 9.2.1.2; Типы имущества, 2.7.2.1; МР 1, 5.12.1; МР 5, 3.9)**

Е**единица (единицы) сравнения — unit(s) of comparison**

Как правило, связывающее две переменные отношение, которое отражает точные различия между объектами имущества и облегчает проведение анализа во всех трех подходах к оценке стоимости, например, цена квадратного метра или квадратного фута либо отношение цены продажи имущества к приносимому им чистому доходу (мультипликатор чистого дохода/»годы покупки«). **(МР 1, 3.10)**

З**задание на оценку — valuation assignment**

См. определение задания на оценку.

залог — mortgage

Предоставление имущественного интереса в качестве обеспечения или гарантии по выплате ссуды с условием его возврата при выплате. В случае дефолта заемщика (залогодателя) кредитор (залогодержатель) получает право обратиться на себя заложенное имущество. (МПО 2, 3.2)

замещение — substitution

См. принцип замещения.

запас полезного ископаемого — mineral reserve

Согласно определению Комитета по Международным стандартам отчетности для комбинированных (минеральных) запасов (CRIRSCO), «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». (МР 14, 3.5)

запасы нефти/газа — petroleum reserves

В соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE) и Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), «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. (МР 14, 3.10)

застраивать (развивать недвижимость) — develop

Осуществлять любое строительство, инженерные работы, горные работы или иные операции в земле, на земле или под землей или производить любое существенное изменение в использовании каких-либо зданий или земли.

затратная модель учета [по МСФО] — cost model

После признания в качестве актива объект основных средств должен отражаться в отчетности по затратам на него за вычетом любой накопленной амортизации и любых накопленных убытков от обесценения.

См. также модель учета по переоцениваемой стоимости.

затратный подход (метод) — cost approach (method)

Один из подходов к стоимости, обычно применяемый в расчетах *рыночной стоимости* и во многих других ситуациях, связанных с оценкой. (МР 1, 3.11)

Подход, основанный на сравнении стоимости имущества или иного актива, при котором в качестве замены приобретения данного объекта имущества рассматривается возможность

строительства другого объекта, являющегося копией исходного или такого, который мог бы обеспечить равную полезность — без чрезмерных затрат, обусловленных длительностью строительства. Расчет оценщика основывается на затратах воспроизводства или на затратах замещения оцениваемого имущества или актива за вычетом полной (начисленной) амортизации. (МР 5, 3.3)

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/потерь застройщика. Для более старого имущества при затратном подходе разрабатывается расчетная оценка амортизации, которая включает в себя ухудшение физического состояния [износ] и функциональное устаревание. (Типы имущества, 2.7.3 [в МСО 2005])

См. также **амортизированные затраты замещения, амортизация, затраты замещения, затраты воспроизводства.**

затратный подход для оценки произведений искусства (произведений изящных искусств) — cost approach for valuing fine art

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. (МР 5, 3.4)

затраты [издержки, себестоимость] — cost(s)

1. Цена, уплаченная за товары или услуги, представляет затраты покупателя на них.

2. Сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

Затраты — это понятие, связанное с производством, в отличие от обмена. После того как товар изготовлен, а услуга оказана, затраты на них становятся историческим фактом. Полные затраты на создание объекта имущества включают все прямые и косвенные затраты его производства.

См. также **цена, стоимость.**

(Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 4.3, 4.10; Введение в МСО 1, 2, 3, 3.2).

затраты воспроизводства (нового [т.е. валовые]) — reproduction cost (new)

Затраты на создание фактической копии существующего объекта с использованием того же проекта и похожих строительных материалов.

Текущие затраты на идентичный новый объект.

На рынке произведений изобразительного искусства затраты воспроизводства эквивалентны затратам на создание точной копии (факсимиле) произведения-оригинала. **(Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 4.11; МР 4, 3.22; МР 6, 3.37)**

См. также затратный подход для оценки произведений искусства, затраты замещения.

затраты замещения (новым [т.е. валовые]) — replacement cost (new)

1. Затраты замещения предусматривают строительство сооружения с сопоставимой полезностью, с применением конструкции и материалов, используемых на рынке в настоящее время. **(Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 4.11)**
2. Выраженные в текущих ценах затраты на создание/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью. **(МР 4, 3.20; МР 6, 3.35)**
3. Затраты замещения актива столь же удовлетворительным активом-заменителем. Обычно выводятся из текущих затрат приобретения аналогичного актива, нового или бывшего в употреблении, или эквивалентной производственной мощности, или производственно-сервисного потенциала.

Затраты замещения предусматривают использование современных материалов, техники и конструкций.

См также затраты воспроизводства и современный эквивалентный актив.

заявление о соблюдении — compliance statement

Утверждение о том, что при выполнении задания оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО. Содержание заявления о соблюдении изложено в пп. 5.1.10 и 5.1.10.1 МСО 3 (МСО 3, 3.1)

здание общественного назначения — public building

Здание, которое выполняет те или иные общественные или социальные функции и находится в государственной собственности. В качестве примеров можно привести здания судов, городских советов, школ, тюрем, отделений милиции, военных объектов, библиотек, больниц, поликлиник, а также социальное или государственное жилье. **(МПО 3, 3.5)**

земля (земельный участок) — land

Оценка земли как незанятой, а также земли и улучшений к ней или на ней является экономическим понятием. Как незанятая, так и улучшенная земля относится к категории недвижимости.

Поверхность земли и пространство под ней, которое простирается до центра земли, и пространство над ней, которое простирается до неба.

Собственность на землю и права, связанные с этой собственностью, определяются законами конкретного государства.

См. также улучшения, имущество, недвижимость, недвижимое имущество.

(Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 2.1, 2.2)

И

имущественные права — property rights

Права, связанные 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, подвергаются публичным или частным ограничениям, таким как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование или прочим ограничениям, которые могут обременять имущество. (МР 1, 3.7)

имущество — property

Юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право 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. Собственность на интерес в объектах, отличных от недвижимости, называют движимым имуществом. (Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 2.3, 2.4)

Международный комитет по стандартам оценки признает следующие четыре типа имущества: недвижимое имущество, движимое имущество, бизнес и финансовые интересы. (Типы имущества, 1.0)

См. также движимое имущество, недвижимое имущество.

имущественная компания — property company

Холдинговая компания в сфере недвижимого имущества.

имущество, занимаемое собственником — owner-occupied property

Имущество, удерживаемое (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для использования в производстве или поставках товаров или услуг либо для административных целей. (МСФО 40, 5; МСФОГС 16, 6)

имущество с торговым потенциалом — property with trading potential

См. связанное с торговлей имущество.

инвестированный капитал — invested capital

Сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе. (МР 6, 3.23)

инвестиционная стоимость или ценность — investment value or worth

Стоимость имущества для конкретного инвестора или класса инвесторов при установленных инвестиционных или хозяйственных целях.

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* имущественного актива может быть выше или ниже *рыночной стоимости* этого актива. Термин *инвестиционная стоимость* или *ценность* не следует путать с понятием *рыночной стоимости* инвестиционного имущества.

Термин «инвестиционная стоимость» используется в Северной Америке, термин «ценность» — как его синоним — в странах Британского Содружества. (МСО 3, 3.3)

инвестиционное имущество — investment property

1. Имущество (земельный участок или здание либо часть здания, либо и то, и другое), которое удерживается (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для получения дохода от его аренды или увеличения его стоимости либо и того, и другого, но не для следующих целей:

- а) использования в производстве или поставках товаров или услуг либо для административных целей;
- б) продажи в ходе обычной деятельности.

2. В сфере недвижимости — имущество, которое держат для цели сдачи в аренду третьей стороне, для возможного будущего занятия собственником или для будущего развития и получения дохода от аренды или прибыли от перепродажи. (МСФО 40, 5; МСФОГС 16, 6)

инвестиционный актив — investment asset

Актив, удерживаемый корпорацией и считающейся не нужным (внешним) по отношению к операционным потребностям данного корпоративного собственника.

Земля и/или здания, которые держат для получения нынешнего или будущего арендного дохода и/или для сохранения или увеличения их стоимости либо и того, и другого. Их не удерживают для использования в производстве или поставках товаров или услуг или для административных целей либо для продажи в ходе обычного бизнеса.

См. также **операционный актив**. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 3.5.3)

инвестиционный анализ — investment analysis

Предпринимаемое для целей развития и инвестиций исследование или оценка результатов инвестирования либо анализ транзакций, связанных с объектами инвестиционного имущества. Инвестиционные анализы имеют разные названия: «изучение (экономической) осуществимости», «анализ рынка», «анализ рыночной реализуемости» или «исследование финансовых прогнозов». (МР 9, 3.5)

инвестиционный метод — investment method

Процедура оценки, при которой в качестве базы для расчета рыночной стоимости рассматриваемого актива капитализируется ожидаемый будущий доход или полезность. Лежащее в основе допущение состоит в том, что инвестор не будет платить за рассматриваемый актив больше, чем ему пришлось бы заплатить за другой актив с потоком доходов, сопоставимым по сумме, продолжительности и определенности получения.

См. также **доходный подход**.

инструктаж на оценку — valuation brief

См. **определение задания на оценку**.

интегрированная единица — integrated unit

Сельскохозяйственная организация, во владении которой находятся все или часть операций по производству или продаже на рынке своих продуктов и/или товаров. (МР 10, 3.9)

интерес аренды — lease interest

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. (МР 2, 3.1.7)

интерес арендатора — lessee interest

См. **интерес аренды**.

интерес арендодателя — lessor interest

Интерес, которым обладает арендодатель при ситуациях, описанных в определении **фригольда, ограниченного интересами аренды, головной или главной аренды, интереса головного лизгольда** (см.). (МР 2, 3.1.8)

интерес бенефициара траста (собственный интерес) — equitable or equity interest

Интерес бенефициара по трастовому договору, в противоположность признанному правом интересу доверительного собственника (доверительных собственников). Говорят, что бенефициар обладает справедливым титулом, в то время как доверительный собственник (доверительные собственники) — правовым титулом, основанным на общем праве. (Типы имущества, 2.2.5.2)

интерес головного лизгольда (интерес промежуточного арендодателя) — head leasehold interest (sandwich lessor interest)

Интерес держателя **головной или главной аренды**. (MP 2, 3.1.5)

Термин **интерес головного лизгольда** употребляется в странах Британского Содружества; термин **интерес промежуточного арендодателя** употребляется в Северной Америке.

интерес лизгольда — leasehold interest

См. **интерес аренды**.

интерес промежуточного арендодателя — sandwich lessor interest

См. **интерес головного лизгольда**.

интерес собственника в арендованном имуществе (право собственности, ограниченное арендой) — leased fee estate

Интерес собственности на объект имущества, сохраняемый владельцем или арендодателем в случае сдачи объекта в аренду, при которой права пользования и занятия передаются съемщику или арендатору; интерес собственности в сданном в аренду имуществе. (Типы имущества, 2.2.3)

Ср. **право владения на условиях аренды**

интерес съемщика — tenant's interest

См. **интерес аренды**.

интерес фригольда — freehold interest

Безусловное право собственности, предоставляющее бессрочное право собственности на землю. (MP 2, 3.1.1)

инфраструктура (активы) — infrastructure (assets)

Активы, которые обычно обладают некоторыми или всеми из следующих характеристик:

- а) являются частью системы или сети;
- б) по своему характеру являются специализированными и не имеют альтернативных вариантов использования;
- в) не допускают возможности перемещения;
- г) в момент реализации на них могут быть наложены определенные ограничения.

Это определение согласовано с определением активов инфраструктуры в МСФОГС 17, 21.

ипотечная стоимость — mortgage lending value

Стоимость имущества, определенная путем осмотрительного анализа будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов данного имущества, общей и местной конъюнктуры, текущего использования и возможных альтернативных вариантов использования имущества. При проведении оценки ипотечной стоимости элементы спекулятивного характера принимать во внимание не следует. Ипотечная стоимость должна документироваться ясно и прозрачно. (Директива Европарламента 2006/48/ЕС)

историческое имущество (объекты исторического имущества) — historic property

Недвижимое имущество, публично признанное или официально зарегистрированное уполномоченным правительством органом как обладающее культурной или исторической важно-

стью в силу его отношения к историческому событию или периоду, к архитектурному стилю или к национальному наследию. С историческим имуществом обычно связываются четыре особенности:

- 1) его историческая, архитектурная и/или культурная важность;
- 2) установленная законом или юридическая защита, которой оно может быть обеспечено;
- 3) запреты или ограничения, установленные по его использованию, внесению изменений и распоряжению; и
- 4) широко распространенное в некоторых юрисдикциях требование, чтобы оно было открыто для доступа публики.

Термины «историческое имущество» и «актив наследия» обычно пересекаются по своему смыслу, но не являются эквивалентными во всех случаях. (MP 15, 3.2)

См. также активы наследия, публично зарегистрированные объекты исторического имущества.

истощимые активы — wasting assets

Активы, стоимость которых в реальном выражении обычно снижается со временем. Примерами служат лизгольды и интересы в добыче полезных ископаемых.

К

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. Рецензент проверяет точность расчетов, обоснованность данных, уместность методологии и соблюдение указаний клиента, регулятивных требований и профессиональных стандартов.

См. также полевая экспертиза. (MP 11, 3.4)

калибровка — calibration

Процесс анализа выборок объектов имущества и данных рынка для определения конкретных параметров, оказывающих влияние на модель. (MP 13, 3.2)

капитализация — capitalization

1. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период, как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату.
2. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала **организации бизнеса**.
3. При оценках бизнеса этот термин также может обозначать признание затрат как капитального актива, а не как расходов за период. (MP 4, 3.3; MP 6, 3.7; MP 12, 3.1)

Метод нахождения стоимости имущества на основании чистых отдач и ожидаемого процентного дохода или отдачи. В некоторых государствах капитализация обозначает преобразование потока дохода в капитальную стоимость с использованием единственного фактора (коэффициента) преобразования.

коммерческая сделка — arm's-length transaction

Сделка между сторонами, не имеющими каких-либо особых или специальных взаимоотношений (например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и арендатором), которые могут сделать уровень цены нехарактерным 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. (МСО 1, 3.2.6)

коммунальное предприятие — public utility

Объект имущества, который:

- а) производит услуги или товары для общественного потребления; а также
- б) обычно является монопольным или квазимонопольным производителем, подпадающим под ту или иную форму государственного контроля.

(МПО 3, 3.7)

контроль — control

Возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса. (МР 6, 3.12)

коэффициент капитализации — capitalization factor

Любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для преобразования дохода в стоимость. (МР 4, 3.4; МР 6, 3.8)

См. также ставка капитализации, мультипликатор дохода, коэффициент оценки.

коэффициент оценки — valuation ratio

Отношение (множитель), в котором стоимость или цена служит в качестве числителя, а финансовые, операционные или физические показатели — в качестве знаменателя.

См. также коэффициент капитализации, мультипликатор дохода.

(МР 4, 3.26; МР 6, 3.41)

культурное наследие — cultural heritage

Признаются три группы активов (культурного наследия):

- 1) памятники: архитектурные работы, работы монументальной скульптуры и живописи, элементы или структуры археологического характера, надписи, пещерные жилища и сочетания этих элементов, которые отличаются выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки;
- 2) группы зданий: группы отдельных или связанных зданий, которые, благодаря их архитектуре, их однородности или их ландшафтному положению, обладают выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки; и
- 3) участки: работы, созданные человеком, или объединения работ природы и человека, а также местности, включая участки археологических раскопок, которые обладают выдающейся универсальной ценностью с исторической, эстетической, этнологической или антропологической точек зрения.

(Конвенция по мировому наследию, ст. I, ЮНЕСКО)

Л

лесное хозяйство/лесистые участки — forestry/timberland

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 многолетние посадки. (МР 10, 3.3)

лизгольд — leasehold estate

См. право владения на условиях аренды.

ликвидационная стоимость — liquidation value

Стоимость активов, рассчитываемая с учетом особых обстоятельств, в соответствии с которыми продаются эти активы. Ликвидационная стоимость описывает ситуацию, когда группа активов, совместно используемая в бизнесе, предлагается для продажи по отдельности, обычно после закрытия бизнеса. Хотя она часто ассоциируется с вынужденной продажей, эти понятия имеют различные значения. Нет никаких причин, из-за которых активы не могут ликвидироваться в ходе обычных (размеренных) продаж после проведения надлежащего маркетинга. (МСО 2, 6.9.2)

личное движимое имущество или личные движимые вещи — goods and chattels personal

В некоторых государствах — термин, используемый для обозначения идентифицируемых, переносных и материальных объектов, которые широкая публика считает движимым имуществом. (Типы имущества, 3.2.1; МР 5, 3.7)

См. также движимое имущество.

М**мажоритарная доля — majority interest**

Участие собственника, обеспечивающее более чем 50% голосующих акций в бизнесе. (МР 6, 3.25)

мажоритарный контроль — majority control

Степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей. (МР 6, 3.24)

массовая оценка — mass appraisal

Практика проведения оценивания [appraising] множества объектов имущества на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. (МР 13, 3.3)

материальные активы — tangible assets

Активы, проявляющие себя физически. К примерам относятся земля и здания, установки, машины и оборудование, приспособления и принадлежности, инструменты и активы в процессе строительства и развития.

метод дивидендов — dividends method

См. анализ дисконтированного денежного потока.

машины — machinery

См. установки, машины и оборудование.

мебель, приспособления и оборудование — furniture, fixtures, and equipment (FF&E)

Материальное движимое имущество плюс торговые принадлежности и улучшения лизгольда.

См. также движимое имущество. (Типы имущества, 3.2.2.2; МР 5, 3.6)

менеджмент средней квалификации — average competent management

См. достаточно эффективный управляющий.

методическая 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. (МР 11, 3.3)

метод оценки — valuation method

В рамках подходов к оценке — конкретный способ расчета стоимости. (МР 4, 3.24; МР 5, 3.21; МР 6, 3.39)

метод подрядчика — contractor's method

См. затратный подход.

метод сопоставимых продаж (метод рыночных или прямых рыночных сравнений) — comparable sales method (market or direct market comparison method)

См. подход на основе сравнения продаж.

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 МР 14 минералы разделяются на металлические минералы, промышленные минералы, агрегаты, драгоценные камни и топливные минералы. Однако к минералам не относится нефть, которая определяется отдельно. (МР 14, 3.4)

См. также нефть/газ.

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 геологических свидетельств и знаний. С точки зрения уверенности в их геологическом существовании минеральные ресурсы подразделяются [в порядке возрастания степени уверенности] на категории: подразумеваемые, номинальные и измеренные. Части месторождения [залежи], которые не имеют обоснованных перспектив для конечной хозяйственной добычи, не должны включаться в минеральный ресурс». (МР 14, 3.6)

миноритарная скидка — minority discount

Скидка на отсутствие контроля, применяемая к миноритарной доле. (МР 6, 3.29)

миноритарная доля — minority interest

Участие собственника, обеспечивающее менее 50% голосующих акций в бизнесе. (МР 6, 3.30)

«Доля меньшинства». Та часть финансовых результатов деятельности и чистых активов дочерней компании, которая относится на долевые интересы, не подконтрольные — прямо или косвенно через другие дочерние компании — материнской компании. (МСФО 27, 4; МСФО 3, А)

многолетние посадки — perennial plantings

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. (МР 10, 3.6)

См. также лесное хозяйство/лесистые участки.

модель учета по переоцениваемой стоимости — revaluation model

После признания в качестве актива объект основных средств, чью справедливую стоимость удастся надежно измерять, должен отражаться в отчетности по переоцененной сумме, являющейся справедливой стоимостью объекта на дату переоценки за вычетом любой после-

дующей накопленной амортизации и любых последующих убытков от обесценения. Переоценки должны проводиться с достаточной регулярностью для того, чтобы учетная сумма объекта существенно не отличалась от той, которая была бы определена с использованием справедливой стоимости по состоянию на дату составления баланса. (МСФО 16, 31)

См. также затратная модель учета.

модель учета по справедливой стоимости — fair value model

См. модель учета по переоцениваемой стоимости.

молочные фермы — dairy farms

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 извне или заготавливаться из обоих источников. (МР 10, 3.2)

мультипликатор дохода («годы покупки») — income multiplier (years' purchase)

Соотношение между ценой продажи или стоимостью имущества и средним годовым доходом или его ожидаемой величиной; может основываться на валовой или на чистой величине дохода. Применяется к доходу для его обращения в капитальную стоимость. Термин «мультипликатор дохода» употребляется в Северной Америке; «годы покупки» — в странах Британского Содружества.

См. также коэффициент капитализации, метод инвестиций, коэффициент оценки.

Н

наиболее эффективное использование (НЭИ) — highest and best use (HABU)

Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 6.3)

Также называется по-русски «наилучшим и наиболее эффективным использованием».

См. также рыночная стоимость.

налоговая (налогооблагаемая) стоимость — assessed value, rateable value or taxable value

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, тем не менее, предписанные методы оценки могут привести к результатам, отличным от рыночной стоимости в смысле общепринятого ее определения. (МСО 2, 3.5) [см. МР 13]

Термин **assessed value** употребляется в Северной Америке; **rateable value** используется в странах Британского Содружества.

См. также адвалорное налогообложение имущества.

недвижимое имущество — real property

Все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. «Недвижимое имущество» является юридическим понятием, в отличие от «недвижимости», являющейся физическим активом. Могут существовать потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество. (МР 1, 3.9)

См. также имущество, недвижимость.

недвижимость — real estate

Земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), а также все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (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. (MP 1, 3.8)

См. также улучшения, земля, недвижимое имущество.

независимый оценщик — independent valuer

Оценщик, соответствующий определенным требованиям к независимости, которые могут включаться во многие задания на оценку и применяются в соответствии с нормативными и законодательными актами к некоторым клиентам и в некоторых государствах. (Кодекс поведения, 3.6; МСО 2, 6.8.3)

См. также внешний оценщик.

незанятое [собственником] имущество — vacant possession

В сфере недвижимости это понятие относится к праву владения землей или застроенным объектом, которые в настоящее время никто не занимает. Термин «незанятое имущество» используется в странах Британского Содружества.

нематериальные активы — intangible assets

Активы, которые проявляют себя благодаря своим экономическим свойствам; но не обладают физической субстанцией; они обеспечивают их собственнику права и привилегии и обычно приносят ему доход. Нематериальные активы можно разделить на категории как возникающие в силу: прав; взаимоотношений; сгруппированных неосязаемостей; интеллектуальной собственности. (MP 4, 3.14)

Обычно профессиональные бухгалтеры ограничивают признание отдельных нематериальных 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. (MP 4, 3.14.5)

Идентифицируемые неденежные активы, не имеющие физической субстанции. (МСФО 38, 8)

нематериальное имущество — intangible property

Права и привилегии, которыми наделяется собственник нематериальных активов. (MP 4, 3.16)

нелекующие активы — non-current assets

См. внеоборотные активы.

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. (MP 14, 3.8)

нефтегазовая отрасль — petroleum industry

Организации, занимающиеся разведкой нефти/газа и добычей, переработкой, очисткой и сбытом сырой нефти и попутных газов. MP 14 не распространяется на активы последующих стадий переработки после нефтегазоперерабатывающих заводов, такие как активы для транспортировки продуктов нефтегазопереработки к предприятиям розничной торговли. (MP 14, 3.9)

О

обеспечение ссуды — loan security

Актив, который по закону должен получить кредитор для реализации и возмещения денег, которые заемщик остается должен после признания его неплатежеспособным.

обесценение — impairment

Утрата каким-либо активом своих будущих экономических выгод или своего производственно-сервисного потенциала сверх уровня такой утраты, систематически признаваемого посредством [накопленной бухгалтерской] амортизации данного актива (МСФОГС 21.14)

оборудование — equipment

См. **установки, машины и оборудование**.

Общепринятые принципы оценки (ОПО) — Generally Accepted Valuation Principles (GAVP)

Наилучшая практика в профессиональной оценке. (Введение/Цели и область применения МСО)

объекты (имущество) культуры — cultural property

Имущество, включенное в *мировой список наследия*, поскольку оно удовлетворяет, по крайней мере, одному из *критериев культурного наследия* и *тесту подлинности*. (Конвенция по мировому наследию, ст. II, ЮНЕСКО)

оглашаемая цена [«молотковая цена»] — hammer price

Принятое и оглашенное предложение цены на торгах без учета каких-либо сборов или комиссий, поэтому это не обязательно цена покупки. (МР 5, 3.8)

См. *также* аукционная цена, продажа по частному договору.

ограничения действий и ограничительные условия — deed restrictions and restrictive covenants

Установленные законом ограничения, связанные с землей, которые могут повлиять на ее использование, застройку или передачу прав владения. (Типы имущества, 2.2.4.1)

ограничительные условия — limiting conditions

Ограничения, которые налагаются на оценку клиентами, оценщиком или местным законодательством. (Кодекс поведения, 3.2)

опасное вещество — hazardous substance

Применительно к оценке — любой материал, находящийся внутри, вокруг или поблизости от оцениваемого объекта имущества, которого достаточно с точки зрения его формы, количества и биологической доступности, чтобы оказать отрицательное воздействие на рыночную стоимость имущества. (МР 7, 3.2)

операционная аренда — operating lease

Аренда, отличная от финансовой аренды.

См. *также* **финансовая аренда**. (МСФО 17, 4)

операционная (функционирующая) компания — operating company

Бизнес, который осуществляет некую экономическую деятельность, производя, продавая или обменивая продукт или услугу. (МР 6, 3.33)

операционный актив — operational asset

Актив, который считается необходимым для основной деятельности постоянно функционирующего предприятия или корпорации. (Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, 3.5.3)

См. также инвестиционный актив

определение задания на оценку — definition (specification) of the valuation assignment

Первый шаг процесса оценки, устанавливающий содержание оценки, цель оценки и область ее применения и снимающий любую двусмысленность, связанную с проведением оценки. Оценщик гарантирует, что анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку.

Определение задания включает следующие семь элементов:

- 1) идентификацию недвижимого, движимого (установок и машин; отделки, принадлежностей и приспособлений) имущества, бизнеса или другого имущества, подлежащего оценке, и других классов имущества, включенного в оценку помимо основной категории имущества;
- 2) идентификацию имущественных прав (индивидуальное предпринимательство, партнерство или частичный [partial] интерес), подлежащих оценке;
- 3) предполагаемое использование оценки и любое связанное с этим ограничение; определение субподрядчиков, агентов и их вклада;
- 4) определение базы или типа устанавливаемой стоимости;
- 5) дата, на которую применяется расчетная величина стоимости, и дата предполагаемого отчета;
- 6) идентификация объема/масштаба оценки и составляемого отчета; и
- 7) идентификация любых гипотетических и ограничительных условий, на которых основывается оценка. (МР 3, 3.4)

оптимизация — optimization

Процесс, посредством которого для остаточного производственно-сервисного потенциала актива определяется вариант с минимальными затратами замещения. Это процесс корректировки затрат замещения с целью отразить тот факт, что актив технически устарел, обладает завышенными характеристиками или имеет большую мощность, чем требуется. Таким образом, в случаях, когда существует возможность выбора более низких затрат замещения, оптимизация минимизирует, а не максимизирует итоговую оценку стоимости. (МПО 3, 3.4; МР 8, 3.4)

опцион — option

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. (Типы имущества, 5.1.3)

организация бизнеса — business entity

Коммерческая, промышленная, обслуживающая или инвестиционная организация, осуществляющая некую экономическую деятельность: обычно организация, целью которой является извлечение прибыли. Организация бизнеса может быть не корпоративной (индивидуальное предпринимательство, партнерство), корпоративной (закрытой или публичной формы), или принимать форму трастовых организаций либо иметь сложную структуру. Интерес собственности в бизнесе может быть неразделенным, разделенным среди акционеров и/или включать мажоритарный интерес и миноритарный интерес.

См. также действующее предприятие, холдинговая компания (инвестиционный бизнес), производственная компания, связанное с торговлей имущество. (Типы имущества 4.1, 4.2, 4.7, 4.8; МР 6, 3.4)

орошаемая земля — irrigated land

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, не имеющие других источников орошения помимо естественных осадков, называются сельскохозяйственными объектами на сухой земле. (МР 10, 3.4)

основные средства (ОС) — property, plant and equipment (PP&E)

1. Активы, которые предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, в том числе земельные участки, здания, установки, машины и оборудование и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории, за вычетом накопленной амортизации. Основные средства являются материальными, или физическими, активами. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 3.5.2.1)
2. Материальные объекты, которые:
 - а) находятся на предприятии для целей их использования в производстве или поставках товаров или услуг, для сдачи в аренду или для административных целей и которые,
 - б) как ожидается, будут использованы в течение более чем одного периода. (МСФО 16, 6; МСФОГС 17, 12)

остаточная стоимость — residual value

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, 6)

Чистая величина, которую организация рассчитывает получить за актив в конце срока его полезной службы за вычетом ожидаемых издержек его реализации. (МСФОГС 17, 12)

Остающаяся стоимость актива в конце установленного периода времени (в этом определении остаточная стоимость аналогична утилизационной стоимости).

отчет об оценке — valuation report

Документ, в котором отражаются инструкции по оценке, база оценки и цель оценки, а также результаты анализа, которые привели к данному мнению о стоимости. Отчет об оценке может также содержать объяснение аналитических процессов, используемых при проведении оценки, и представлять используемую в анализе значимую информацию.

Отчеты об оценке могут иметь устную или письменную форму. Тип, содержание и объем отчета меняются в зависимости от предполагаемого пользователя, регулятивных требований, постановлений судов, типа имущества и характера и сложности задания. (МСО 3, 3.5)

оценка — valuation

Процесс оценочного расчета (estimation) стоимости.

оценка бизнеса — business valuation

Сам акт или процесс выработки заключения или расчета стоимости бизнеса или организации либо доли в ней. (МР 6, 3.5)

оценщик имущества — property valuer

См. профессиональный оценщик имущества.

О толковании по-русски некоторых английских терминов

1. **Valuation** — по-русски, чтобы не спутать с другими значениями термина «оценка», термин перевод **valuation** (а также **appraisal**) переводят также как «оценка стоимости» или «стоимостная оценка». В профессиональном лексиконе применяется также калька с латинской основы — русифицированный термин «вальвация» (ср. девальвация, ревальвация). Термин

«вальвация», который подразумевает определение стоимости именно **имущества** (см.), одновременно означает и процесс расчета, и получаемую в его результате «величину». Отличающийся от этого смысл имеет другой, происходящий от той же основы (во французской версии, но применяемый в англоязычных текстах), профессиональный термин — «валоризация» (valorization), означающий «установление и поддержание определенного уровня цен путем государственных мероприятий: закупками по повышенным ценам, займами». В современной российской практике понятие «оценки» приобрело еще одну, сугубо российскую терминологическую форму, а именно «*оценочная деятельность*», которая возникла как симбиоз «оценки» как выполнения профессиональных *оценочных процедур* (см.), и *предпринимательской деятельности*, статус которой установлен для оценочной деятельности Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. **Appraisal** — иногда применяется словосочетание «valuation and appraisal» (и во мн. числе), что свидетельствует о нетождественности этих двух английских терминов: первый из них подразумевает (в силу англоязычной традиции) *оценку стоимости имущества*, особенно его рыночной стоимости, а второй относится к целому ряду «оценочных суждений», применяемых в различных задачах, в том числе с учетом инвестиционной перспективы конкретного инвестора. Субъективность суждений, отраженная в этом понятии — и сближающих его с понятием **ценности** (см.) — отражается также при использовании в русской лексике выражений типа «оценочная экспертиза» или «экспертная оценка», хотя по-английски в этих случаях применяется чаще всего один из трех следующих терминов: **evaluation**, **assessment** или **estimation**.
3. **Evaluation** — этот термин, наиболее широко толкуемый и не менее широко распространенный во всех европейских языках, наиболее адекватно толкуется по-русски как «оценивание» — такой термин встречается практически во всех политэкономических (экономико-теоретических) текстах на русском языке. Практическое отличие, свидетельствующее о том, что при «оценивании», например, инвестиционного или иного проекта не обязательно производится «оценка стоимости», а оценивание, например, **проекта (project evaluation)**. В методологическом плане это имеет отношение к подходам, не относящимся непосредственно к оценке стоимости имущества, таким как «затраты — выгоды», «затраты — эффективность».
4. **Assessment** — определение величины (суммы). Часто **assess** означает «облагать налогом» и относится прежде всего к налогообложению. Но наряду с налоговой **ассессорской стоимостью (assessed value)** применяется **адвалорный налог (ad valorem tax)**, который является общепринятой в мире формой, требующей оценки стоимости имущества профессиональным и независимым экспертом-оценщиком. Понятие «ассессорской оценки» получило приложения в новых сферах стоимостных измерений: окружающей среды («оценка состояния окружающей среды» — environmental assessment, «оценка воздействия на окружающую среду» — environmental impact assessment), а также «технологическая оценка» (technological assessment), ассессорская оценка стоимости ипотечного кредитования (assessment of mortgage lending value) и др. (см. МР 8, 3.12)
5. **Estimation** — этот термин обозначает сам *процесс расчета* при оценке рыночной стоимости (или стоимости иного типа) имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый профессиональным оценщиком. Осуществляется при подготовке сделок по купле-продаже, договоров страхования, для определения базы налогообложения, залоговой стоимости, при подготовке финансовой отчетности и в других случаях. Например, *оценочная (расчетная) стоимость (estimated value)*. См. **оценка**.
6. **Measurement** — в широком смысле — «измерение» в любых физических и социально-экономических системах. В том числе применительно к оценке получило распространение современное выражение «measuring value», адекватное «valuing». В бухгалтерском учете это понятие имеет более узкую трактовку, в соответствии с одноименным принципом бухгалтерского учета, по которому бухгалтерские записи отражают только те факты, которые могут иметь денежное выражение (измерение). Применение по-русски термина «оценка»

в этом (бухгалтерском) смысле вызывает путаницу. Например, «принцип денежного измерения» — money-measurement concept.

7. Appreciation — повышение стоимости (актива). Однако увеличение стоимости актива означает не только результат проведенной переоценки актива, которая лишь формально отображает его повышенную оценку (переоценку — по существу) со стороны рынка (коллективная переоценка) или отдельного лица (индивидуальная переоценка). Антонимом для **appreciation** является **depreciation** или **devaluation**, т.е. **потеря стоимости** [обесценение — но не в бухгалтерском смысле] (актива), содержание и расчетную величину которого выявляет оценщик. В российской оценочной практике такая расчетная величина часто называется «износом» (в широком смысле слова). В российском бухгалтерском учете нормативно устанавливаемую величину (прежде всего для налоговых целей) принято называть **амортизацией**, хотя она сохраняет смысл *потери стоимости* — за счет **физического износа** и разных видов **устаревания** (с.м.), а не **погашения** (суммы долга и т.п.), что соответствует международному пониманию **амортизации**. В МСФО содержится — в отличие от прежних бухгалтерских схем — отражение влияния на величину **учетной суммы** (с.м.) совокупности внешних и внутренних факторов, которые приводят к снижению показателей деятельности бизнеса (предприятия). Это явление в финансовой отчетности получило название «impairment», которое по-русски прежде переводилось термином «ослабление», но в связи с неприятием этого термина в бухгалтерских кругах ныне переводится как *обесценение*, хотя это может вызывать путаницу с тем смыслом, который передается термином *амортизация* (*depreciation*).

Есть также еще ряд английских слов, смысл которых передается по-русски многозначным словом «оценка», но не в тех случаях, когда имеется в виду стоимостное (экономически ценностное) значение слова, например, *школьная оценка* (за выполненное задание) — **note**, хотя это слово имеет экономическое приложение (вексель, облигация).

оценщик — valuer, appraiser

Тот, кто обладает необходимой квалификацией, способностью и опытом для выполнения [стоимостной] оценки. В некоторых государствах потребуется получить лицензию, прежде чем станет возможным выступать в качестве оценщика. (**Кодекс поведения, 3.3**)

См. также профессиональный оценщик имущества.

оценщик бизнеса — business valuer

Лицо, которое, в силу своего образования, подготовки и опыта, признано способным проводить оценку бизнеса, долей бизнеса, ценных бумаг и/или нематериальных активов. (**МР 6, 3.6**)

П

партнерство — partnership

Такой интерес собственности, в котором двое или большее число лиц совместно владеют бизнесом или имуществом и разделяют прибыли или убытки от него. Партнерства могут быть полными или ограниченными (коммандитными). (**Типы имущества, 5.1.1**)

передаваемый гудвилл — transferable goodwill

Такой нематериальный актив, который возникает благодаря особому названию имущества (бизнеса), репутации бизнеса, лояльности его клиентов, месторасположению, продуктам и аналогичным факторам, приносящим экономические выгоды. Этот актив присущ связанному с торговлей имуществу и будет передан новому владельцу в результате продажи такого имущества.

См. также персональный (непередаваемый) гудвилл.

(**МР 4, 3.12.3; МР 6, 3.20.3; МР 12, 3.3.3**)

переоцененная сумма — revalued amount

1. Справедливая стоимость актива на дату переоценки за вычетом любой последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения. (МСФО 16, 31)
2. Стоимость основных средств, устанавливаемая путем оценки, как правило, проводимой профессионально подготовленным оценщиком.

персональный [непередаваемый] гудвилл — personal goodwill

Величина прибыли сверх рыночных ожиданий, которая может исчезнуть при продаже связанного с торговлей имущества, рассматриваемая во взаимосвязи с теми финансовыми факторами, которые конкретно относятся к нынешнему оператору бизнеса, эксплуатирующего имущество, например, с особенностями налогообложения, амортизационной политикой, издержками привлечения займов и инвестированным в бизнес капиталом.

См. также гудвилл и передаваемый гудвилл.

(MP 4, 3.12.2; MP 6, 3.20.2; MP 12, 3.3.2)

письменный отчет — written report

Результаты оценки, сообщаемые клиенту в письменной форме, в том числе путем электронной передачи. Письменные отчеты могут представлять собой подробные документы, содержащие все относящиеся к делу исследованные материалы и проведенный анализ для установления заключения о стоимости, или сокращенные документы, такие как периодические переоценки, типовые формы, используемые государственными и другими агентствами, или письма клиентам. (МСО 3, 3.6)

См. также устный отчет.

повышения арендной платы (ступенчатые арендные платежи) — rent escalations (stepped rents)

Корректировки арендной платы в сторону увеличения, основанные на внешних изменениях или индексации и конкретно указываемые в договоре аренды.

подразделение, приносящее денежный доход [генерирующая единица] — cash generating unit

Наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует притоки денежных средств, в значительной мере независимые от притоков денежных средств от других активов или групп активов. (МСФО 36, 6).

подход к оценке — valuation approach

Обычно — способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки. В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке. Это — подход, основанный на сравнении продаж, подход, основанный на капитализации дохода, и затратный подход. Их применение даст оценщику возможность определять рыночную стоимость или стоимость, отличную от рыночной стоимости.

См. подход на основе активов, подход на основе сравнения продаж, затратный подход, подход на основе [капитализации] дохода, рыночный подход, принцип замещения. (MP 4, 3.23; MP 5, 3.20; MP 6, 3.38)

подход на основе активов — asset-based approach

Способ расчета стоимости бизнеса и/или [интереса] долевого участия с использованием методов, основанных на *рыночной стоимости* отдельных активов бизнеса за вычетом его обязательств. (MP 6, 3.2)

Подход к стоимости, при котором изучается баланс организации, в котором все активы, как материальные, так и нематериальные, и все обязательства представлены по рыночной стоимости или иной подходящей текущей стоимости. 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. (МР 6, 5.14.3.3, 5.14.3.5)

подход на основе сравнения продаж — sales comparison approach

При этом сопоставительном 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) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место на открытом рынке. Могут также изучаться перечни (листинги) и данные о предложении объектов. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 9.2.1.2)

Общий путь расчета показателя стоимости для движимого имущества или для интереса в собственности на движимое имущество с использованием одного или большего числа методов, при которых предмет оценки сравнивается с аналогичными объектами имущества или интересами в собственности на аналогичные объекты. Этот подход к оценке движимого имущества зависит от знания рынка и опыта оценщика, а также от зарегистрированных данных по сделкам с сопоставимыми объектами. (МР 5, 3.18)

подход на основе суммирования — summation approach

См. затратный подход

полевая экспертиза — field review

Экспертиза оценки, которая включает обследование внешней части, а иногда и внутренней части оцениваемого объекта имущества и, возможно, обследование сопоставимых объектов имущества для подтверждения данных, представленных в отчете. Обычно проводится с использованием контрольно-проверочного списка, который охватывает 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. (МР 11, 3.5)

См. также кабинетная экспертиза.

полезность — utility

Является относительным или сопоставимым термином, а не абсолютным условием, относящимся к степени полезности имущества.

Полезность сельскохозяйственной земли измеряется ее плодородием. 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.

Для некоторых объектов имущества оптимальная полезность достигается, если они эксплуатируются на индивидуальной основе. Другие объекты имеют большую полезность, если они эксплуатируются как часть группы объектов имущества или если их удерживают и управляют ими в рамках некоторой совокупности или портфеля объектов имущества.

Полезность измеряется в долговременной перспективе — как правило, за весь срок службы данного объекта или группы объектов имущества. Если имущество не имеет достаточно отчетливой степени полезности на дату оценки, требуется полное раскрытие определения стоимости, используемых данных и степени особых допущений или ограничительных условий. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 7.1, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7)

портфель — portfolio

Собрание разнообразных объектов имущества, которыми владеет или управляет одна организация.

последующие затраты — subsequent costs

В соответствии с принципом признания, содержащимся в МСФО 16, 7, организация признает в учетной сумме объекта основных средств затраты на замещение частей этого объекта в тот период, когда были понесены такие затраты, при условии, что были соблюдены критерии признания затрат. (МСФО 16, 13)

поток денежных средств — cash flow

См. денежный поток.

право владения на условиях аренды — leasehold estate

Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды [интерес лизгольда], представляющий собой право пользования и занятия объекта на определенный период при определенных условиях (например, выплата премий или арендных платежей).

Лизгольды могут быть разнообразной продолжительности — например, 25 лет, 60 лет и 99 лет и т.п. (Типы имущества, 2.2.3)

право собственности, ограниченное арендой — leased fee estate

См. интерес собственника в арендованном имуществе

права прохода — rights of way

Права или привилегии, приобретенные в силу традиции или на основе договора на проход по полосе земельной недвижимости, принадлежащей другому. (Типы имущества, 2.2.4.2)

предметы коллекционирования — collectibles

Широкий термин для описания предметов, которые собирают в связи интересом, которые они вызывают благодаря их редкости, новизне или уникальности. В некоторых государствах этот термин может среди прочего применяться к коллекциям произведений изящных искусств, предметов античности, драгоценных камней и ювелирных изделий, музыкальных инструментов, нумизматическим и филателистическим коллекциям, редким книгам и архивным материалам. В других странах этот термин обычно используется для этих объектов и для широкого разнообразия прочих объектов, не включаемых в какую-либо иную категорию. (МР 5, 3.2)

предпроектное исследование осуществимости (проекта) в добывающих отраслях — prefeasibility study in extractive industries

Исследование минеральных месторождений или месторождений нефти и газа, в котором достаточно подробно рассматриваются все геологические, инженерные, эксплуатационные, экономические факторы, факторы, связанные с окружающей средой, и прочие относящиеся к этому факторы, необходимое для принятия решения о переходе к составлению технико-экономического обоснования. (МР 14, 3.12)

См. технико-экономическое обоснование в добывающих отраслях.

премия за контроль — control premium

Дополнительная стоимость, отражающая возможность контроля и присущая контрольному пакету, в отличие от миноритарного пакета. (МР 6, 3.13)

См. также скидка на недостаточность контроля.

приведенная стоимость — present value

см. чистая приведенная стоимость.

признание — recognition

Процесс включения в баланс или в отчет о прибылях и убытках некоторого объекта, который удовлетворяет определению элемента и следующим критериям признания:

- а) есть вероятность того, что любая будущая экономическая выгода, связанная с этим объектом, будет поступать на предприятие или исходить из него;
- б) для этого объекта имеются затраты или стоимость, которые могут быть надежно измерены. (МСФО, Принципы 82, 83)

принудительное отчуждение I — compulsory acquisition/purchase

В соответствии с предусмотренными законом процедурами и практикой — изъятие государством частного имущества для общественного пользования после выплаты установленной законом компенсации.

Термин «принудительное отчуждение I» используется в странах Британского Содружества. В Северной Америке используются термины «принудительное отчуждение II» (condemnation) и «ущерб» (damages).

См. также принудительное отчуждение II.

принудительное отчуждение II — condemnation

Акт или процесс осуществления права государства на принудительное отчуждение. При принудительном отчуждении части имущества (частичном изъятии) потеря стоимости оставшейся части имущества, известна как «ущерб» (damages). Термины «принудительное отчуждение II» и «ущерб» используются в Северной Америке.

См. также принудительное отчуждение I.

приспособления и принадлежности — fixtures and fitting

Совокупность улучшений, неотделимых от объекта имущества и оцениваемых вместе с ним.

См. торговые принадлежности и принадлежности арендатора.

принцип замещения — principle of substitution

Расчетливый покупатель 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. Наименьшие затраты по наилучшему альтернативному варианту — будь то заменитель или оригинал — так или иначе свидетельствуют о *рыночной стоимости*. Этот принцип играет фундаментальную роль для всех трех подходов к оценке рыночной стоимости. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 9.2)

продажа с возвратной арендой (возвратный лизинг) — sale and leaseback

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 с возвратной арендой могут как основываться, так и не быть основанными на характерных рыночных условиях. (МР 2, 3.1.11)

продажа по частному соглашению — private treaty sale

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. (МР 5, 3.17)

См. также аукционная цена, оглашаемая цена.

производственно-сервисный потенциал — service potential

Способность актива продолжать производить товары и услуги в соответствии с целями организации.

В государственном секторе понятие «производственно-сервисный потенциал» занимает место критерия *адекватной прибыльности*, применяемого в частном секторе. (МПО 3, 3.9; МР 8, 3.6)

профессиональный оценщик имущества — professional property valuer

Лицо, которое обладает необходимой квалификацией, способностью и опытом рассчитывать стоимость имущества для разнообразных целей, в том числе для операций, связанных с передачей прав собственности на имущество, для целей банковского обеспечения ссуд и залладных, оценки имущества, составляющего предмет судебной тяжбы или находящегося в процессе рассмотрения в связи с налогообложением, и имущества, рассматриваемого как основные средства в финансовой отчетности. Профессиональный оценщик может также обладать специфическими знаниями для проведения оценок других категорий имущества, т.е. движимого имущества, бизнеса и финансовых интересов. (Введение/Цели и область применения МСО; МР 5, 3.17)

См. также **внешний оценщик, независимый оценщик, внутренний оценщик, оценщик.**

переходящая арендная плата — passing rent

См. договорная арендная плата.

процедура оценки — valuation procedure

Сам акт, способ и техника выполнения последовательных шагов метода оценки. (МР 4, 3.25; МР 5, 3.22; МР 6, 3.40)

публично зарегистрированные объекты исторического имущества — publicly designated historic properties

Те объекты имущества, исторический статус которых официально признается уполномоченными правительством органами по выявлению объектов исторического имущества и обеспечению их охраны. Такие органы могут создаваться национальным/федеральным, региональным/провинциальным или местным/муниципальным правительствами. Местные неправительственные исторические общества могут также определять объекты исторического имущества и вести частные списки или регистры исторического имущества, которые создают многие из тех же самых выгод, при этом избегая правительственных ограничений. (МР 15, 3.5)

См. также **список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторического имущества.**

Р

Разведываемое месторождение или район — 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 еще не продемонстрирована экономическая жизнеспособность. (МР 14, 3.2)

растениеводческие фермы — cropping farms

Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для выращивания культур, которые, как правило, высаживаются и убираются за двенадцатимесячный цикл. Объекты имущества, используемые для ежегодного получения урожаев, могут использоваться для выращивания более чем одного вида ежегодной культуры за один и тот же период, при их выращивании также может применяться орошение. Некоторые культуры, хотя и характеризуются ежегодной цикличностью, но в соответствии с условиями контрактов или в случае неблагоприятных рыночных обстоятельств могут сохраняться в земле и за пределами двена-

дцатимесячного цикла. Такие культуры могут оставаться не собранными в течение более чем одного года после урожая, но они все же не считаются постоянными. (МР 10, 3.1)

См. также орошаемая земля, многолетние посадки.

реальное имущество («риэлти») — realty

Юридический термин, используемый для обозначения недвижимости или недвижимого имущества, в отличие от предметов движимого имущества, в некоторых странах юридически называемых «движимость» (personality). (Типы имущества, 2.1.1)

Термин «риэлти» используется в Северной Америке.

См. также движимость.

ресурсы нефти/газа — petroleum resources

Для цели МР 14 в ресурсы нефти/газа входят только запасы нефти/газа и предполагаемые ресурсы [contingent resources]. Предполагаемые ресурсы в соответствии с определением, данным Обществом инженеров-нефтяников (SPE) / Всемирным нефтяным конгрессом (WPC), вместе с Американской ассоциацией геологов-нефтяников (AAPG), — это «те количества нефти/газа, которые, по расчетам на установленную дату, потенциально разрабатываются из известных залежей, но в настоящий момент их разработка не признается коммерчески осуществимой». (МР 14, 3.11)

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. (МР 14, 3.13)

рыночная арендная плата — market rent

Расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде 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. (МР 2, 3.1.10.1)

рыночная стоимость — market value

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. (МСО 1, 3.1)

См. также наиболее эффективное использование.

С

связанное с торговлей имущество — trade related property

Некоторые классы недвижимого имущества, которые предназначены для ведения бизнеса определенного типа и которые обычно покупаются и продаются на рынке с учетом их торгового потенциала (МПО 2, 3.4; МР 12, 3.5)

сельскохозяйственная деятельность — agricultural activity

Осуществление какой-либо организацией деятельности по биологической трансформации биологических активов для целей их последующей продажи либо превращения в сельскохозяйственную продукцию или дополнительные биологические активы. (МСФО 41, 5)

сельскохозяйственные объекты имущества специализированные или специального назначения — specialised or special purpose agricultural properties

Объекты сельскохозяйственного имущества, которые, как правило, не приносят урожая, а используются для обработки, переработки или хранения урожая после уборки. Эти объекты часто имеют 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. Такими примерами являются овощеводческие фермы, птицеводческие фермы, фермы, которые производят сертифицированные семена зерновых или выращивают цветы, и конюшни для разведения или тренировки скаковых лошадей. (МР 10, 3.8)

секьюритизированные инвестиционные инструменты — securitised investment instruments

Инструменты долгового или долевого характера, представляющие собой альтернативу прямому владению недвижимостью. Инвесторы могут иметь в собственности, продавать и приобретать доли интереса в имуществе либо в пуле имуществ таким же образом, как если бы они покупали и продавали доли в акционерном [собственном] капитале корпораций.

Рынок таких ценных бумаг включает как частный, или институциональный, сектор, так и государственный сектор.

Примеры 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. (Типы имущества, 5.1.4, 5.1.4.1, 5.1.4.2)

сервитут — easement

Невладельческие (нематериальные [*incorporeal*]) интересы в земельном имуществе, передающие право пользования, но не владения, частью этого имущества.

См. также **право прохода**. (Типы имущества, 2.2.4.2)

сертификация стоимости — certification of value

Результаты оценки, излагаемые по установленной форме в целях обеспечения соответствия законодательным или иным регулятивным требованиям.

См. также **заявление о соблюдении, отчет об оценке**.

синдикат — syndication

Юридическое лицо, связанное с партнерством, часто организуемое полным партнером совместно с инвесторами в качестве ограниченных партнеров, через которое собирается фонд денежных средств для приобретения и развития проектов, связанных с недвижимостью или рискованными коммерческими операциями. (Типы имущества, 5.1.2, 5.1.2.1)

синергетическая стоимость — synergistic value

Дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более имущественных интересов, когда стоимость имущественного интереса, получаемая в результате их объединения, выше, чем сумма [стоимостей] первоначальных имущественных интересов. (МСО 2, 3.6)

См. также **стоимость слияния**.

скидка на недостаточность контроля — discount for lack of control

Сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100%-го пакета акций в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля. (MP 6, 3.14)

См. также премия за контроль.

скидка на недостаточную ликвидность — marketability discount

Сумма или процент, вычитаемые из стоимости пакета акций для отражения его недостаточной ликвидности. (MP 6, 3.28)

скорректированная бухгалтерская стоимость — adjusted book value

Балансовая стоимость, получаемая в результате добавления, исключения или изменения величин одного или нескольких активов или обязательств относительно их учетных бухгалтерских сумм. (MP 6, 3.1)

скотоводческие пастбишные хозяйства — livestock ranches/stations

Объекты сельскохозяйственного имущества, используемые для выращивания и откорма животных, таких как коровы, овцы, свиньи, козы, лошади, и их сочетаний. 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 и 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 извне 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. (MP 10, 3.5)

совместное предприятие (СП) — joint venture (JV)

Объединение двух или большего числа организаций, которые соединяются для осуществления конкретного проекта; отличается от партнерства тем, что срок его существования ограничен и оно ориентируется на конкретный проект. (Типы имущества, 5.1.2.2)

Установленная контрактом договоренность, по которой две или большее число сторон проводят экономическую деятельность, которая подлежит их совместному контролю. (МСФО, 31.3)

современный эквивалентный актив (СЭА) — modern equivalent asset (MEA)

Актив, который выполняет те же функции и обладает той же эквивалентной производственной мощностью, что и оцениваемый актив, но отличается современным дизайном и изготовлен с использованием современных материалов и технологий. (MP 8, 3.3)

Термин «современный эквивалентный актив» используется в странах Британского Содружества.

соглашение о прошлых (исторических) затратах (в бухгалтерском учете) — historic (historical) cost convention (accounting)

1. Традиционное бухгалтерское соглашение относительно составления финансовых отчетов на основе затрат, фактически понесенных нынешним собственником. Использование такого бухгалтерского соглашения может не отражать заключенную в активах стоимость на дату составления годовых отчетов.
2. Активы отражаются в учете по сумме уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств либо по справедливой стоимости вознаграждения, предоставленного за

них в момент приобретения. Обязательства отражаются в учете по сумме поступлений, полученных в обмен за эти обязательства, или в некоторых обстоятельствах (например, в случае налогообложения доходов) — по суммам денежных средств или эквивалентов денежных средств, которые, как ожидается, будут выплачены для погашения обязательства при нормальном ходе бизнеса.

(МСФО, Принципы, 100(a))

сопоставимые данные — comparable data

Данные, обычно используемые в ходе оценочного анализа для определения расчетных значений стоимости; сопоставимые данные относятся к объектам имущества, имеющим характеристики, схожие с характеристиками оцениваемого имущества. Такие данные включают цены продаж, арендную плату, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных. **(МР 1, 3.2)**

сохраняемые активы — conservation assets

См. активы наследия

специализированное имущество — specialised property

Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами. **(МПО 1, 3.4; МПО 2, 3.3, МР 8, 3.7)**

Примеры специализированного имущества — нефтеперерабатывающие установки, электростанции, судовые доки, специализированные производственные объекты, коммунальные сооружения, церкви, музеи, объекты имущества, расположенные на определенной географической территории в силу причин, связанных с производством или бизнесом.

специализированное торговое имущество (СТИ) — specialised trading property (STP)

См. связанное с торговлей имущество.

специализированные животноводческие фермы — specialised livestock facilities

См. молочные фермы, скотоводческие пастбищные хозяйства.

специальный покупатель — special purchaser

Покупатель, для которого конкретный актив обладает специальной стоимостью из-за преимуществ, возникающих за счет обладания им, но не относящихся к покупателям на рынке в целом. **(МСО 2, 3.4)**

специальная стоимость — special value

Сумма, превышающая рыночную стоимость и отражающая определенные свойства актива, имеющие ценность только для специального покупателя. **(МСО 2, 3.5)**

См. также синергетическая стоимость.

специальные, необычные или экстраординарные допущения — special, unusual, or extraordinary assumptions

До того как завершить приобретение имущества, осмотрительный покупатель на рынке, как правило, осуществляет комплексное обследование (*due diligence*) наводя обычные справки об имуществе. Для оценщика является нормальным делать допущения в отношении наиболее вероятного результата этого процесса комплексного обследования и строить свои заключения на основании информации, предоставляемой заказчиком. Специальными, необычными или экстраординарными допущениями могут быть любые дополнительные допущения, отно-

сящиеся к вопросам, возникающим в процессе комплексного обследования, или они могут быть связаны с другими вопросами, такими как личные данные покупателя, физическое состояние имущества, наличие загрязнителей окружающей среды (например, загрязнение грунтовых вод) или возможность перепланировки и новой застройки объекта имущества. (МСО 3, 3.3)

См. также допущения.

спецификации для задания по оценке — specifications for the valuation assignment

См. определение задания по оценке.

список исторических зданий/наследия или реестр объектов исторического имущества — Listing of (heritage) buildings or Historic properties register

Регистр официально признанных объектов исторического имущества. Не все объекты исторического имущества обязательно будут перечислены в реестрах. Многие объекты имущества, признаваемые общественностью как обладающие культурной и исторической важностью, также относятся к объектам исторического имущества. (МР 15, 3.3)

справедливая стоимость — fair value

Денежная сумма, за которую может быть обменен актив в коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами. (МСО 2, 3.2; МР 3, 3.1)

справедливая стоимость за вычетом затрат по продаже — fair value less costs to sell

Сумма, которую можно получить от продажи актива или подразделения, приносящего денежный доход, при условии коммерческой сделки между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами, за вычетом затрат на ее осуществление. (МСФО 36, 6)

срок полезной службы (срок полезного использования) объектов основных средств — useful life (of property, plant and equipment)

Либо:

- 1) период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования организацией, либо:
- 2) количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

(МСФО 16, 6; МСФО 36, 6; МСФО 38, 8; МСФОГС 17, 13; МСФОГС 21, 14)

В отношении аренды срок полезного использования определяется как 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, 4)

ставка дисконтирования (ставка дисконта) — discount rate

Ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска. (МР 9, 3.1)

ставка отдачи — rate of return

Сумма дохода (убытка) и/или реализованного или ожидаемого изменения в стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции. (МР 4, 3.19; МР 6, 3.34)

ставка капитализации (доходность с учетом всех рисков) — capitalization rate (all risks yield)

Любой делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату. (МР 4, 3.5; МР 6, 3.9)

Термин «совокупная ставка капитализации» (overall capitalization rate) используется в Северной Америке; «доходность с учетом всех рисков» — в странах Британского Содружества.

См. также терминальная ставка капитализации.

стандарты оценки — valuation standards

Если нет других указаний, то имеются в виду Международные стандарты оценки (МСО).

стимулы сохранения — preservation incentives

Стимулы для владельцев объектов исторического имущества, имеющие по преимуществу налоговый характер, которые способствуют восстановлению и обслуживанию таких объектов имущества. Примеры стимулов могут включать освобождение от налогов на наследство для охраняемых объектов, завещаемых трастам наследия, правительственные субсидии, льготы по муниципальным налогам/сборам, инвестиционные налоговые кредиты владельцам объектов исторического имущества, а также приобретаемые права развития или вычеты, связанные с безвозмездной передачей охранного (консервационного) сервитута некоммерческим организациям. (МР 15, 3.4)

стоимость — value

Цена, о которой наиболее вероятно договорятся покупатели или продавцы товара или услуги, доступного для приобретения. Стоимость определяет гипотетическую, или условную, 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 услуги, имеющиеся для продажи. (Введение в МСО 1, 2 и 3, 3.3)

См. также затраты, цена.

стоимость в использовании — value in use

1. Приведенная [т.е. дисконтированная к дате оценки] стоимость расчетных будущих денежных потоков, которые предположительно возникнут от продолжения использования актива и от его продажи в конце срока его полезного использования. (МСФО 5, приложение А)

2. Приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидается получить от актива или генерирующей единицы [подразделения приносящего денежный доход]. (МСФО 16, 6)

Следует заметить, что приведенные выше определения, которые применяются к составлению финансовой отчетности, учитывают стоимость актива в конце срока его полезного использования. Это применение отличается от обычного применения этого термина в оценочной практике.

стоимость в использовании актива, не генерирующего денежные потоки — value in use of a non-cash generating asset

Приведенная стоимость остаточного производственно-сервисного потенциала актива. (МСФОГС 21.14)

стоимость в обмене — value in exchange

1. Стоимость, признанная рынком, на котором предположительно (или гипотетически) имеет место обмен собственностью на актив. Определение МКСО рыночной стоимости, походящее для финансовой отчетности, основывается на принципе стоимости в обмене, а не стоимости в использовании. (МСО 2, 6.1)

2. Стоимость (в денежном выражении) имущества, которое обменивается на другой актив или активы. Деньги в таком случае являются мерилom, с помощью которого можно оценить сравнительную стоимость каждого из обмениваемых имуществ.

стоимость составляющих — component value

Стоимость тех составляющих, которые создаются за счет раздела имущественных интересов. (Типы имущества, 2.6.1)

См. также стоимость слияния.

стоимость слияния (стоимость группы) — marriage value

См. синергетическая стоимость.

стоимость улучшений — value of improvements

Стоимость, добавленная земле улучшениями, такими как здания, сооружения или преобразования земельного участка, имеющими постоянный характер, связанными с затратами труда и капитала и призванными повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различный характер использования и разные экономические сроки службы. (МПО 3, 3.10)

См. улучшения.

структура капитала — capital structure

Состав инвестированного капитала. (МР 6, 3.10)

ступенчатая арендная плата — stepped rents

См. эскалация арендной платы.

сублизгольд — subleasehold

Сублизгольды создаются, когда съемщик или арендатор в исходной аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес, которым обладает этот съемщик или арендатор. (Типы имущества, 2.2.3.1)

См. также головная или главная аренда, интерес головного лизгольда.

Т

текущие активы — current assets

1. 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 организации. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как **внеоборотные [нечастные] активы**, также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

(Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 3.5.1)

2. Актив, который:

- а) **как ожидается, будет реализован или сохранен для продажи или потребления в течение обычного операционного цикла предприятия;**
- б) **удерживается прежде всего для целей продажи;**
- в) **ожидается, что он будет использован на позднее, чем через двенадцать месяцев с даты составления баланса; или**
- г) **представляет собой актив в форме денежных средств либо эквивалента денежных средств (в соответствии с определением в МСФО 7 «Отчеты о движении денежных средств»)** кроме тех случаев, когда его обмен ограничен, или если он будет использован

для погашения некоторого обязательства после двенадцати месяцев с даты составления баланса. (МСФО 1, 57)

Все прочие активы классифицируются как внеоборотные.

См. внеоборотные [нетекущие] активы.

терминальная ставка капитализации [для остаточной стоимости] (доходность при реверсии) — terminal capitalisation rate (reversion yield)

Ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже. В Северной Америке «терминальная ставка капитализации» также называется «ставкой капитализации для остаточной стоимости» или «выходной ставкой капитализации». В странах Британского Содружества она также известна как «доходность при реверсии».

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. (МР 14, 3.15)

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, правовые 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. предпроектное исследование осуществимости проекта.

технический эксперт в добывающих отраслях — technical expert in the extractive industries

Лицо, которое отвечает за всю или за часть **технической оценки**, 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 правилами, также должен быть членом или держателем лицензии профессиональной организации с хорошей репутацией, которая имеет полномочия регулировать своих 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. (МР 14, 3.14)

техническое устаревание — technical obsolescence

Термин, используемый оценщиками основных средств для обозначения **функционального устаревания**.

токсичность — toxic

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. Понятие «токсичность» относится к степени или масштабам такой способности. (МР 7, 3.3)

торговый потенциал — trading potential

Будущие прибыли, которые предполагается получить от продажи товаров и продуктов, например, топлива, продуктов питания и напитков или предоставления специализированных объектов для жилья, парковки автомобилей, игр и развлечений. Торговый потенциал связан с определенной категорией имущества (бензозаправочные станции, рестораны, гостиницы, казино, кинотеатры и театры), рыночная стоимость которого включает не только землю, здания и движимое имущество, но также нематериальные активы, такие как гудвилл, и сам бизнес.

торговые приспособления или приспособления съемщика — trade fixtures or tenant's fixtures

Не относящиеся к недвижимости принадлежности, прикрепленные к объектам имущества съемщиком и используемые им при ведении торговли или бизнеса.

См. также улучшения лизгольда или улучшения съемщика, движимое имущество. (Типы имущества, 3.2.2; МР 5, 3.19)

у**убыток от обесценения — impairment loss**

Величина, на которую учетная сумма актива или приносящего доход подразделения превышает его возмещаемую сумму. (МСФО 36, 6)

улучшения — improvements

Здания, сооружения, а также какие-либо преобразования земельных участков, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы. (МПО 1, 3.2; МР 8, 3.2)

См. также земля (земельный участок), стоимость улучшений.

улучшения лизгольда или улучшения съемщика — leasehold improvements or tenant's improvements

Фиксированные улучшения или добавления к земле или зданиям, установленные и оплаченные съемщиком для удовлетворения потребностей этого съемщика; обычно подлежат устранению съемщиком по окончании аренды; их устранение не наносит недвижимости серьезного ущерба.

См. также движимое имущество, торговые принадлежности или принадлежности съемщика. (Типы имущества, 3.2.2; МР 5, 3.11)

установки — plant

См. установки, машины и оборудование

установки и машины — plant and machinery

См. установки, машины и оборудование.

установки, машины и оборудование (УМО) — plant and equipment

Материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- a) используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- b) предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Категориями УМО являются:

- *Установки [Plant]*. Активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование.
- *Машины [Machinery]*. Отдельные машины [*machines*] или группы машин. Машина — это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации.
- *Оборудование [Equipment]*. Другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

(МР 3, 3.3; МР 5, 3.15, МР 8, 3.5)

См. также движимое имущество.

устаревание — obsolescence

Утрата стоимости в силу сокращения степени полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды. Устаревание иногда классифицируется по таким элементам, как вышедшие из моды дизайн и функциональные возможности; предметы, методика построения которых не в состоянии удовлетворить текущим техническим требованиям; а также факторы, возникающие за пределами актива, такие как изменение уровня потребительского спроса. (МПО 3, 3.3)

устный отчет (об оценке) — oral report

Результаты оценки, устно сообщаемые клиенту или 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. (МСО 3, 3.2)

См. также письменный отчет.

утилизационная стоимость — salvage value

Стоимость актива, рассчитываемая с учетом особых обстоятельств, при которых происходит продажа актива. Утилизационная стоимость описывает стоимость актива, который достиг конца своего срока экономической службы в рамках того производственного назначения, для которого он был создан. Актив все еще может иметь стоимость для альтернативного использования или для утилизации с целью последующего использования его составляющих. (МСО 2, 6.9.3)

ущерб — damages

См. принудительное отчуждение II.

учетная сумма — carrying amount

Величина, по которой актив отражается в отчетности с учетом любой накопленной амортизации (или списания [нематериальных активов]) и накопленных убытков от обесценения. (МСФО 16, 6; МСФО 36, 6; МСФО 38, 8)

Сумма, в которой актив признается в отчете о финансовом состоянии. (МСФОГС 16, 6)

Ф

факторы окружающей среды — environmental factors

Влияния, внешние по отношению к оцениваемому имуществу, которые могут иметь положительный эффект, отрицательный эффект или не иметь никакого эффекта для стоимости того имущества. Опасные или токсические вещества могут находиться или на месте оцениваемого имущества, или вне него. (МР 7, 3.1.1)

фиксированные или долгосрочные активы — fixed or long-term assets

См. внеоборотные [нелекующие] активы.

финансовая аренда — finance lease

Аренда, при которой арендатору переходят в основном все риски и вознаграждения, связанные с нахождением актива в собственности. Титул собственности в конечном счете может как передаваться, так и не передаваться. (МСФО 17, 4)

См. также операционная аренда.

финансовый актив — financial asset

Любой актив, который представляет собой:

- a) денежные средства;
- b) долевого инструмента другой организации;
- c) 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, или
- d) контракт, завершающийся или могущий завершиться передачей собственных долевого инструментов данной организации, который является:
 - i) непроизводным контрактом, предусматривающим обмен указанных долевого инструментов с возможностью получения данной организацией переменного количества собственных же долевого инструментов, или
 - ii) производным контрактом, который может быть исполнен иначе как обменом фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное число долевого инструментов данной организации. Для целей настоящего определения в состав собственных долевого инструментов организации не входят инструменты, в свою очередь, представляющие собой контракты на получение или поставку в будущем собственных долевого инструментов.

(МСФО 32, 11)

финансовое обязательство — financial liability

Любое обязательство:

- a) которое представляет собой контрактную обязанность
 - i) поставить денежные средства или иной финансовый актив другой организации или
 - ii) совершить обмен финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой организацией на условиях, которые потенциально неблагоприятны для данной организации, или
- b) контракт, который завершится или может завершиться поставкой собственных долевого инструментов, и являющийся
 - i) непроизводным контрактом, предусматривающим возможность поставки данной организацией переменного количества собственных же долевого инструментов, или
 - ii) производным контрактом, который может быть исполнен иначе как обменом фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное число долевого инструментов данной организации. Для целей настоящего определения в состав собственных долевого инструментов организации не входят инструменты, в свою очередь, представляющие собой контракты на получение или поставку в будущем собственных долевого инструментов.

(МСФО 32, 11)

финансовый инструмент — financial instrument

Любой контракт, который влечет за собой образование финансового актива для данной организации и финансового обязательства или долевого инструмента для другой организации. (МСФО 32, 11)

финансовые интересы — financial interests

Интересы, создаваемые ипотечными залогами, когда имущество используется в качестве обеспечения финансирования либо на имущество обращается взыскание. Долевой интерес собственника в таком имуществе считается отдельным финансовым интересом. **(Типы имущества, 2.2.5.3)**

Финансовые интересы проистекают как из правового разделения интересов собственности на бизнес или на недвижимое имущество (например, партнерства, объединения в синдикаты, корпорации, совместная аренда, 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. **(Типы имущества, 5.1)**

финансовое моделирование — financial modeling

Прогнозирование периодического дохода от бизнеса или имущества либо структуры денежного потока от них, из которых можно рассчитать показатели финансовой отдачи. Прогнозы (проектировки) 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. **(МР 9, 3.3)**

См. также анализ дисконтированного денежного потока.

финансовые отчеты (финансовая отчетность) — financial statements

I. Полный набор финансовых отчетов, (который) включает в себя:

- a) балансовый отчет;
- b) отчет о прибылях и убытках;
- c) отчет, показывающий:
 - 1) либо все изменения в акционерном [собственном] капитале,
 - 2) либо изменения в акционерном [собственном] капитале, отличные от изменений, возникающих из операций с собственниками акционерного [собственного] капитала, выступающими в качестве таковых;
- d) отчет о движении денежных средств и
- e) комментарии, раскрывающие существенные аспекты учетной политики, и прочие пояснительные замечания.

II. В бухгалтерском учете в их состав входят балансовый отчет, а также отчет о доходах и расходах (счет прибылей и убытков). Они представляют собой письменные отчеты о финансовом состоянии лица или компании.

III. Финансовые документы установленного содержания и формы для публикации в интересах удовлетворения потребностей в общей информации у широкого круга третьих лиц, которые не обязательно известны. Существует определенная степень публичной ответственности, связанная с финансовыми отчетами, которые разрабатываются в нормативных рамках стандартов финансовой отчетности и законодательства. Финансовые отчеты используются как источник сведений о финансовом состоянии и результатах деятельности предприятия. **(МСФО 1, 8)**

фрагментарный интерес — fractional interest

См. частичный или фрагментарный интерес.

фригольд — freehold

Абсолютная собственность, подлежащая только ограничениям, налагаемым государством. Также известна под названием безусловного права собственности. (Типы имущества, 2.2.2)
Бессрочное имущественное право.

фригольд, ограниченный интересами аренды — freehold subject to lease interests

Имеет то же значение, что и *интерес безусловного права собственности, ограниченного арендой*, и представляет собой интерес собственности арендодателя, имеющего в собственности недвижимость, сданную в аренду другим лицам. (МР 2, 3.1.5)

функциональное устаревание — functional obsolescence

Потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Х**холдинговая компания (инвестиционный бизнес) — holding company (investment business)**

Организация, которая владеет контрольными пакетами акций дочерних компаний. (Типы имущества, 4.3.1)

Бизнес, который получает отдачу от своих активов. (МР 6, 3.21)

Ц**цена — price**

Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу.

Понятие, относящееся к обмену товара или услуги. Цена представляет собой сумму, запрошенную, предлагаемую или уплаченную за товар или услугу. После проведения обмена цена, объявленная открыто или сохраненная в тайне, становится историческим (совершившимся) фактом. Уплаченная цена является результатом совмещения предложения и спроса.

См. также затраты, стоимость. (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, 4.2; Введение в МСО 1, 2 и 3, 3.1)

ценность — worth

См. инвестиционная стоимость (investment value).

Ч**частичный или фрагментарный интерес — partial or fractional interest**

Права в недвижимом имуществе, создаваемые путем юридического разделения интереса 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. (Типы имущества, 2.2.5.1)

чистая приведенная стоимость (ЧПС) — net present value (NPV)

В анализе дисконтированных денежных потоков — мера разности между приведенными стоимостями всех доходов (или притоков денежных средств) и затрат (или оттоков денежных средств). (МР 9, 3.6)

чистая стоимость реализации — net realisable value

Расчетная цена продажи актива в рамках обычного ведения бизнеса за вычетом ожидаемых затрат на завершение работы и предполагаемых затрат, необходимых для осуществления продажи.

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 оказаться неравной их справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже. (МСФО 2, 6; 2, 7).

чистый оборотный капитал — working capital

Сумма, на которую текущие активы превышают текущие обязательства. (МР 6, 3.42)

Э**экономическая арендная плата — economic rent**

См. рыночная арендная плата.

экономический срок службы — economic life

- I. Период, в течение которого, как ожидается, актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей, либо
- II. Количество продукции или аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей. (МСФО 17, 4)

экономическое устаревание — economic obsolescence

См. внешнее устаревание.

экспертиза оценки — valuation review

Связанное с оценкой задание, которое подразделяется на ряд типов и 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, подвергавшимся 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 выполнил, в том, что касается знаний, опыта и независимости этого оценщика.

Организации по оценке во всем мире проводят различие между разными типами экспертиз, например, административные экспертизы (экспертизы соблюдения), методические экспертизы, настольные (кабинетные) 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

заклучения о стоимости, и экспертизы, которые сопоставляют конкретные данные в рассматриваемой оценке с сопоставимыми выборочными данными. (МР 11, 3.5)

экспертиза соблюдения — compliance review

См. административная экспертиза.

элементы сравнения — elements of comparison

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. (МР 1, 3.3)

Ю

юридический срок жизни (или использования) — legal life

Допускаемый законом срок службы нематериального актива (т.е. период юридической или договорной защиты нематериального актива). (МР 4, 3.16; 5.8.2.1.4.2)