

**Международные Стандарты Оценки
2011**

**International Valuation Standards
2011**

**International Valuation Standards Council
Комитет по международным стандартам оценки**

Copyright 2011 International Valuation Standards Council

Copyright 2013 Перевод на русский язык

Российское общество оценщиков

Российская коллегия оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Данный предварительный перевод Международных стандартов оценки выполнен рабочей группой РОО, РКО, СМАО.

Руководитель рабочей группы: И.Л.Артеменков, научный редактор Г.И.Микерин.

Перевод предназначен для рабочего обсуждения среди широкого круга оценщиков России с последующим внесением предложенных поправок в текст документа и его окончательного издания.

Данный перевод является рабочей предварительной версией и не может быть использован оценщиками в коммерческих интересах.

Замечания и предложения по предложенному тексту просьба присылать на адрес: artemenkov@inbox.ru

Содержание

Введение

Основные изменения

Определения МСО

Принципы МСО

Общие стандарты

МСО 101 Составление задания на оценку 29

МСО 102 Проведение оценки 33

МСО 103 Составление отчета

Стандарты по активам

МСО 200 Бизнесы и права участия в бизнесе 39

МСО 210 Нематериальные активы 47

МСО 220 Машины и оборудование 56

МСО 230 Права на недвижимое имущество 61

Приложение – Объекты исторического имущества 69

МСО 233 Объекты инвестиционного имущества на стадии развития 73

МСО 250 Финансовые инструменты 80

Применения оценки

МСО 300 Оценки для финансовой отчетности 93

Приложение – Основные средства в государственном секторе 110

МСО 310 Оценки прав на недвижимое имущество для кредитования под залог 115

Индекс 123

Введение

Стоимостные оценки [Valuations¹] широко используются и необходимы на финансовых и других рынках, будь то для включения в финансовую отчетность, для соответствия нормативным требованиям или для сопровождения ипотечного кредитования и сделок с имуществом. Международный Совет по стандартам оценки (МССО) является независимой некоммерческой частной организацией, которая служит общественным интересам.

Целью МССО является укрепление доверия к оценочной деятельности посредством создания инфраструктуры, обеспечивающей предоставление специально подготовленными профессиональными оценщиками действующими с соблюдением этических принципов надежных суждений о стоимости.

МССО достигает данную цель за счет:

- создания и поддержания Международных стандартов оценки (МСО),
- издания технических руководств для профессиональных оценщиков, а также
- содействуя глобальному развитию оценочной профессии, основанной на этических принципах.

Первостепенной целью МСО является укрепление доверия пользователей оценочных услуг к стоимостным оценкам, на которые они полагаются. Для достижения этой цели МСО:

(А) способствует согласованности и ясности понимания всех видов оценок путем выявления и разработки глобальных общепринятых принципов и определений;

(Б) определяет и распространяет общие принципы выполнения оценок и составления отчетов об оценке;

(В) определяет конкретные вопросы, которые требуют рассмотрения, и методы, обычно используемые при оценке различных видов активов или обязательств;

(Г) определяет надлежащий порядок проведения оценки и составления отчетов для всех основных целей, когда требуется стоимостная оценка;

¹ Кроме словосочетания «стоимостные оценки» англоязычный термин «valuations» принято переводить на русский язык также как «оценка стоимости», а в упрощенной форме – как «оценка», если в конкретном контексте это не вызывает искажения смысла и не требует уточнений. (Прим. к русскому переводу)

(Д) уменьшает различия в оценочной практике путем конвергенции различных стандартов оценки, используемых в конкретных отраслях и государствах.

Несмотря на то, что стандарты предназначены для применения профессиональными оценщиками, они также полезны потребителям оценочных услуг, а также обеспечивают функционирование и регулирование рынков в целом. Стандарты определяют обычно используемые методы оценки, но не разъясняют их детальное применение. В стандартах также содержатся некоторые пояснительные комментарии, способствующие пониманию требований каждого стандарта, однако технические руководства по непосредственному применению методов оценки не входят в их состав. Документы по методологии оценки и другие технические руководства публикуются МССО отдельно, и не являются частью данных стандартов.

Комитет по Международным стандартам оценки (КМСО) является органом МССО, непосредственно разрабатывающим стандарты. Члены КМСО назначаются Попечительским советом МССО с учетом критериев, изложенных в уставе организации, и КМСО имеет автономию в разработке и утверждении МСО.

При разработке МСО, КМСО:

(А) следует установленной процедуре подготовки каждого нового стандарта, которая предусматривает проведение консультаций с оценщиками и потребителями оценочных услуг, а также публичное представление всех новых стандартов или существенных изменений, вносимых в существующие стандарты;

(Б) взаимодействует с другими органами стандартизации в области оценки, действующими в определенной географической области или определенном секторе экономики;

(В) осуществляет информационную деятельность, в том числе, проводит круглые столы с приглашением своих членов и целевые дискуссии с отдельными потребителями оценочных услуг или их группами.

КМСО подвергается контролю со стороны Попечительского Совета МССО в целях обеспечения его деятельности в соответствии с компетенцией МССО и соблюдения им надлежащих процедур при утверждении стандартов.

Структура

МСО состоит из следующих частей:

Определения МСО

В данном разделе даются определения терминам, которые имеют особое значение в рамках всех стандартов и которые встречаются в более чем в одном стандарте. Термины, которые встречаются только в каком-либо одном стандарте, рассматриваются в рамках соответствующего стандарта.

Принципы МСО

Раздел «Принципы МСО» содержит общепринятые понятия и принципы оценки, которые лежат в основе МСО и которых необходимо придерживаться при применении стандартов.

Общие стандарты

В этот раздел входят три базовых стандарта, которые применяются для всех типов активов и целей оценки. Особенности их применения и дополнительные требования по их использованию отражаются в конкретных стандартах по оценке активов или применениях оценки. Общими стандартами являются МСО 101 *Задание на оценку*, МСО 102 *Проведение оценки* и МСО 103 *Составление отчетов*.

Стандарты по оценке активов

Стандарты, относящиеся к активам, состоят из самих стандартов и комментариев.

Стандарт устанавливает требования, которые либо модифицируют, либо дополняют требования Общих стандартов, и содержит раскрытие того, как принципы, изложенные в Общих стандартах, следует обычно применять к определенному классу активов.

Комментарии содержат дополнительную справочную информацию о характеристиках каждого типа активов, влияющих на их стоимость, и определяют общие подходы к оценке и используемые методы.

Применения оценки

Применения оценки разрабатываются для стандартизации оценки в конкретных областях, где обычно требуются оценки. Каждое применение состоит из стандарта и руководства. Стандарт включает в себя необходимые дополнения или модификации требований Общих стандартов, а также иллюстрирует то, как следует применять принципы содержащиеся в Общих стандартах и Стандартах по оценке активов при проведении оценок для заданной цели. Секция с рекомендациями содержит информацию о:

(А) связанных с оценкой требований содержащихся в международно-применимых правилах или стандартах, выпущенных другими органами, которые могут иметь отношение к данной цели оценки, например, Международные стандарты финансовой отчетности;

(Б) других общепринятых требованиях к оценкам для заданной цели;

(В) соответствующих процедурах оценки, необходимых для удовлетворения этим требованиям.

Применимость настоящих стандартов

Всякий раз, когда делается заявление о том, что стоимостная оценка была проведена или будет проводиться в соответствии с МСО, оно должно подразумевать, что были соблюдены все применимые индивидуальные стандарты. В случае если для соблюдения законодательных или нормативных требований оказывается необходимым отступление от данных стандартов, такое отступление должно быть четко объяснено.

Активы и обязательства

Настоящие стандарты применимы к оценке как активов, так и обязательств. Для того, чтобы способствовать четкости настоящих стандартов, следует считать, что слова «актив» или «активы» включают в себя также и «обязательство» или «обязательства», за исключением случаев, когда явно указывается противоположное или из контекста следует, что обязательства исключены из рассмотрения.

Даты вступления в силу

Настоящее издание включает в себя все стандарты, одобренные КМСО по состоянию на 1 июня 2011 года. Дата вступления в силу каждого конкретного стандарта указывается в самом стандарте. Кроме того для удобства, печатные и связанные с ними издания стандартов, утвержденные на определенную дату, выпускаются регулярно, а также в существующие стандарты или в дополнительные стандарты могут в любое время вноситься изменения с соблюдением надлежащих процедур. Любые исправленные или новые стандарты будут доступны на веб-сайте МССО www.ivsc.org.

Стандарты 2007 года

Стандарты, приложения и руководства из восьмого издания МСО, опубликованного в 2007 году, прекращают свое действие после 31 декабря 2011 года.

Основные изменения

Рекомендации Группы по совершенствованию стандартов

МССО является правопреемником Международного комитета по стандартам оценки, который разрабатывал и публиковал МСО с начала 1980-х годов и до 2007 года. В 2006 году бывший Комитет создал Группу по совершенствованию стандартов, в компетенцию которой входило рассмотрение вопроса о том, как улучшить Стандарты, чтобы они соответствовали требованиям развивающегося рынка оценки. Доклад Группы по совершенствованию стандартов был опубликован в 2007 году, и его рекомендации были вынесены на публичное обсуждение. При разработке данных обновленных стандартов МССО учел большинство из основных рекомендаций, которые были сделаны в указанном докладе, и также принял во внимание отзывы, полученные в ходе консультативного процесса.

В результате, можно наблюдать крупные изменения в стиле и представлении материала в пересмотренных стандартах по сравнению с более ранними версиями. В связи с этим было бы непрактичным перечислять все внесенные изменения. Среди наиболее значительных изменений следует отметить:

Устранение повторов

Чтобы сделать стандарты более доступными для восприятия, потребовалось сократить их объем и структурную сложность. Объединение материала, который ранее появлялся в различных частях МСО 2007, позволило выявить множество повторов в изложении одних и тех же понятий и тем.

Исключении методических элементов

Два руководства в МСО 2007 Затратный подход (MP-8) и Дисконтирование денежных потоков (MP-9) представляли собой обсуждения по использованию и применению конкретных методов оценки, что является темой, выходящей за рамки и критерии составления Стандартов. В новых стандартах методы определяются и объясняются на общем уровне, не вдаваясь в детали по их применению. В будущем Профессиональный комитет МССО планирует опубликовать Технические информационные документы (Technical Information Papers- TIPS) посвященные методологии в отдельности от стандартов. Прежние тексты MP-8 и MP-9 находятся на рассмотрении в Профессиональном комитете МССО, и в 2011 году были опубликованы проекты для обсуждения по этим вопросам, и также планируется выпуск дальнейших Технических документов.

Информацию о текущем плане работы МССО можно найти на сайте www.ivsc.org.

Исключение Кодекса этики

МССО является организацией по разработке стандартов стоимостной оценки. Этическое поведение является одной из важнейших составных частей оценочной практики, но аккредитация и регулирование отдельных оценщиков - это вопрос для тех, кто применяет стандарты. Регулирование оценочной деятельности также принимает различные формы в различных отраслях и государствах. Включение Кодекса этики в состав Стандартов, разрабатываемых с возможностью их обязательного применения, создало бы препятствие на пути их принятия, поскольку такой кодекс неизбежно бы отличался по своим деталям от остальных кодексов, которые используются другими. Кодекс этики, содержащийся в более ранних изданиях стандартов, поэтому был удален, хотя в планы Профессионального комитета входит разработка проекта модельного Кодекса этики, который будет служить ориентиром для других кодексов и способствовать укреплению оценочной профессии в странах с развивающейся экономикой.

Глоссарий

Издание МСО 2007 г. содержало очень объемистый Глоссарий. Он включал множество терминов, которые не используются в стандартах, и содержал избыточные определения, в которых трактование отдельного слова или словосочетания не отличались от их общепринятого смысла. Пересмотренные стандарты не включают глоссарий, а содержат только краткий перечень определений, используемых в самих стандартах для оказания помощи в их интерпретации. Перечень определяемых терминов ограничивается словами и выражениями, которые используются в определенном смысле – смысле не обязательно очевидном или совпадающим с их повседневным или общепринятым значением. Всеобъемлющий Глоссарий оценочных терминов находится в стадии разработки Профессиональным комитетом МССО, но он не будет являться частью стандартов.

Большее внимание принципам

В предшествующих изданиях стандартов прослеживалась тенденция к включению предписывающих (прескриптивных) требований, которые были слишком детальными для их практического применения в широких областях глобальной оценочной практики. Новые стандарты делают акцент на неотъемлемых принципах, которые, по мере необходимости, иллюстрируются примерами, что помогает применять их настолько широко, насколько это возможно.

Изменения в отдельных стандартах

Хотя и не представляется возможным отследить каждое изменение в тексте стандартов, ниже приводится резюме самых существенных изменений в каждом стандарте по сравнению с текстом МСО 2007:

МСО 2007	Пересмотренные стандарты
Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОПО)	Общие принципы оценки были сохранены и перенесены в новое издание как «Принципы МСО». Прочие материалы, содержащие вопросы по обсуждению рыночной стоимости, земли и имущества, были включены в состав стандарта МСО 230 «Права на недвижимое имущество».
Кодекс поведения	Исключен- см. комментарий выше.
Типы имущества	Не воспроизводится напрямую. Некоторые элементы этого стандарта были включены в раздел «Принципы МСО» и стандарт МСО 103 «Составление отчета».
МСО 1 «Рыночная стоимость» и МСО 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»	Вошли в состав «Принципов МСО».
МСО 3 «Составление отчета об оценке»	Соответствующие принципы перенесены в стандарт МСО 3 «Составление отчета».
МПО 1 «Оценка для целей подготовки финансовой отчетности»	Теперь включено в состав стандартов как МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности». Материал был обновлен, и теперь сделано ясное различие между стандартом оценки, и руководством по оценкам, которые должны отвечать определенным бухгалтерским требованиям.
МПО 2 «Оценка для целей залогового кредитования»	Конкретизировано для целей оценки недвижимого имущества и перенесено в новые стандарты как МСО 310 «Оценки прав на недвижимое имущество для кредитования под залог».
МПО 3 «Оценка активов государственного сектора для целей подготовки финансовой отчетности»	Теперь является приложением к стандарту МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

<p>МР-1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» и МР-2 «Оценка стоимости интересов аренды»</p>	<p>Элементы стандартов были совмещены и перенесены в новый стандарт МСО 230 «Права на недвижимое имущество».</p>
<p>МР-3 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»</p>	<p>Стандарт был обновлен и перенесен в новое издание как стандарт МСО 220 «Машины и оборудование»</p>
<p>МР-4 «Оценка нематериальных активов»</p>	<p>Этот стандарт был замещен переработанным и расширенным руководством МР-4, опубликованным в феврале 2010г. Руководство содержало детальные рекомендации по оценке стоимости <i>нематериальных активов</i>. Новый стандарт МСО 210 «<i>Нематериальные активы</i>» основывается на переработанном МР-4, но наиболее детальные рекомендации последнего были исключены из текста. Они войдут в отдельный Технический информационный документ.</p>
<p>МР-5 «Оценка движимого имущества»</p>	<p>Не имеет аналога в новых стандартах. Определение движимого имущества в предшествующих версиях стандартов было очень широким и охватывало многие классы активов, которые в настоящее время являются предметом отдельных стандартов. Предшествующее МР было исключено Комитетом по стандартам МССО из стандартов в феврале 2010г.</p>
<p>МР-6 «Оценка стоимости бизнеса»</p>	<p>Обновленные стандарты по оценке бизнеса теперь содержатся в МСО 200 «Бизнесы и права участия в бизнесе»</p>
<p>МР-7 «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ»</p>	<p>Наличие данных веществ является не более чем одним из факторов, которые потенциально влияют на стоимость активов. При этом в прежних МСО не освещалось влияние иных факторов. Не включено в новые стандарты.</p>
<p>МР-8 «Затратный подход» и МР-9 «Анализ дисконтированного</p>	<p>Эти руководства представляют собой обсуждения методов оценки и не</p>

денежного потока»	отвечают критериям их включения в стандарты. МССО выпускает отдельные Технические информационные документы по применению этих и других методов оценки.
МР-10 «Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества»	Не переносилось в новые стандарты, поскольку предшествующее руководство не содержало никаких особых требований, которые бы отличались от соответствующих требований к оценке всех остальных типов недвижимого имущества.
МР-11 «Экспертиза оценок стоимости»	Составление задания на оценку и ограничительные условия при выполнении работ теперь рассматриваются в общих чертах в стандарте МСО 101 «Составление задания на оценку». Руководство не переносилось в новые стандарты. МССО в настоящее время планирует разработку руководства по аудиту стоимостных оценок, принятие которого может в дальнейшем привести к изменениям в существующих стандартах или к выпуску нового стандарта.
МР-12 «Оценка стоимости связанного с торговлей имущества»	Переработанный стандарт посвященный этому вопросу включался в проект МСО 2011, но не получил окончательного одобрения Комитета – ожидаются дальнейшие консультации по вопросу взаимосвязи этого стандарта со стандартами МСО 200 «Бизнесы и права участия в бизнесе» и МСО 230 «Права на недвижимое имущество»
МР-13 «Массовая оценка для налогообложения имущества»	Не было включено в новые стандарты, поскольку это руководство не содержало каких-либо оценочных процедур, которые бы отличались от методологии общих стандартов.
МР-14 «Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях»	В ближайшее время планируется комплексный проект по разработке

	методологии оценки имущества в добывающих отраслях, который, вероятно, приведет к составлению нового стандарта и Технического руководства ² . Текущее МР не было перенесено в новые стандарты и было исключено Комитетом по стандартам из проекта стандартов в феврале 2010г.
МР-15 «Оценка стоимости объектов исторического имущества»	Перенесено в новый свод стандартов в качестве приложения к Стандарту МСО 230 «Права на недвижимое имущество»
МР-17 «Оценка инвестиционного имущества на стадии строительства» (опубликовано в феврале 2010 г)	Перенесено в новые стандарты как стандарт МСО 233 «Объекты инвестиционного имущества на стадии развития»

Определения МСО

Ниже приводятся определения слов или словосочетаний, которые используются в рамках разделов «Принципы МСО», «Общие стандарты» или в более чем одном документе из разделов «Стандарты по оценке активов» или «Применения оценки» и которые имеют специальное или узкое значение. Соответствующие термины также выделяются курсивом в тексте каждого из стандартов.

База оценки (Basis of value) – заявление об основных допущениях измерения в рамках стоимостной оценки (a statement of the fundamental measurement assumption of a valuation)

Затратный подход (Cost approach) – обеспечивает получение показателя стоимости (indication of value) с использованием экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства.

Справедливая стоимость (Fair value) - расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и

² На дату подготовки настоящего русскоязычного издания стандартов этот проект уже привел к появлению Дискуссионного документа по оценке в добывающих отраслях, который можно скачать на сайте МССО. (Прим. к русскому переводу).

заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон³.

Гудвилл (Goodwill) - любые будущие экономические выгоды, связанные с бизнесом, правами на участие в бизнесе, или возникающие от использования совокупности активов, которые неотделимы от этих объектов.

Гудвилл представляет собой любые будущие экономические выгоды, связанные с бизнесом, правами участия в бизнесе или возникающие в силу использования совокупности активов, которые неотделимы от бизнеса. Следует отметить, что могут применяться различные определения гудвилла в рамках финансовой отчетности или налоговых режимов; такие определения должны приниматься во внимание, если оценка проводится для соответствующих целей.

Доходный подход (Income approach) – обеспечивает получение показателя стоимости путем преобразования будущих денежных потоков в единое значение текущей капитальной стоимости (capital value).

Нематериальный актив (Intangible asset) - неденежный актив, который проявляет себя за счет своих экономических свойств. Он не имеет физической субстанции, но предоставляет права и экономические выгоды владельцу.

Инвестиционное имущество (Investment property) -- имущество (земельный участок или здание либо часть здания, либо и то, и другое), которое удерживается собственником (held by the owner) для получения дохода от его аренды или ради прироста его стоимости либо и того, и другого, но не для следующих целей:

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

Инвестиционная стоимость (Investment value) - стоимость актива, рассматриваемого в качестве отдельной инвестиции или предназначенного для использования в операционных [хозяйственных] целях, для его собственника или будущего собственника.

Сравнительный (рыночный) подход (Market approach) – обеспечивает получение показателя стоимости путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, для которых доступна информация о ценах.

³ Это определение не относится к оценкам для целей финансовой отчетности – см. МСО 300 (прим. оригинала)

Рыночная арендная плата (Market rent) -- Расчетная денежная сумма, за которую имущество 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.

Рыночная стоимость (Market value) -- Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства 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.

Недвижимость (Real estate) - Земельный участок и все вещи (things), которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории), а также все долговременные элементы обустройства зданий (как подземные, так и надземные, такие как системы электропроводки и инженерные установки), которые обеспечивают здание коммуникациями.

Недвижимое имущество (Real property) - все права, интересы⁴ и выгоды, связанные с владением *недвижимостью*.⁵

Специальное допущение (Special assumption) - допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на *дату оценки* типичным участником рынка.

Специальный покупатель (Special purchaser) - Конкретный покупатель, для которого конкретный актив обладает *специальной стоимостью* из-за преимуществ, возникающих за счет обладания им, но не доступных другим покупателям на рынке.

⁴ В оригинале стандартов МСО проводится различие между юридическими «правами» и экономическими «интересами», поскольку не всякий экономический интерес может быть оформлен юридическим правом. В настоящем русском издании МСО подразумевается, что применительно к российской юрисдикции все интересы закреплены соответствующими правами, поэтому различия между правами и интересами обычно не проводятся. Английское слово «интерес» в основном интерпретируется как «право». (Прим. к русскому переводу).

⁵ Во множественном числе говорят об объектах имущества, например об объектах исторического имущества, -- что связано с редкостью употребления слово имущество во множественном числе («имущества»). Добавление слова «объект» при этом не означает выделения физической составляющей имущества, речь по-прежнему продолжает идти об имуществе как целостной юридическо-экономической конструкции (Прим. к русскому переводу).

Специальная стоимость (Special value) - сумма, которая отражает определенные характеристики активов, имеющие стоимость только для *специального покупателя*.

Синергетическая стоимость (Synergistic value) - Дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более активов или имущественных прав, когда объединенная стоимость оказывается выше, чем сумма стоимостей, взятых в отдельности.

Связанное с торговлей имущество (Trade related property) - любой тип *недвижимого имущества*, предназначенного для ведения конкретного бизнеса, когда стоимость имущества отражает торговый потенциал для соответствующего бизнеса.

Дата оценки (Valuation date) - дата, к которой относиться мнение о стоимости.

Принципы МСО

Содержание	Пункты
Стоимостная оценка и суждения	1
Независимость и объективность	2-4
Компетентность	5-6
Цена, затраты и стоимость	7-10
Рынок	11-15
Рыночная активность	16-18
Участники рынка	19-20
Специфичные факторы	21-23
Агрегация	24-25
Базы оценки	26--29
Рыночная стоимость	30-35
Транзакционные издержки	36
Инвестиционная стоимость	37-38
Справедливая стоимость	39-43
Специальная стоимость	44-47
Синергетическая стоимость	48
Допущения	49-52
Вынужденные продажи	53-55
Подходы к оценке	56
Сравнительный подход	57-58
Доходный подход	59-62
Затратный подход	63-64
Используемые методы	65
Исходные данные для оценки	66-73

В состав принципов МСО входят общепринятые понятия оценки, а также принципы и определения, на которых основываются Международные стандарты оценки. Настоящие принципы должны приниматься во внимание и соблюдаться при следовании отдельным стандартам и применениям оценки.

Стоимостная оценка и суждения

1. Применение принципов из настоящих стандартов к конкретным ситуациям потребует выработки суждений. Соответствующие суждения должны делаться объективным образом и не должны использоваться для завышения или занижения результатов оценки. Выработка суждений происходит с учетом целей и базы оценки, а также любых других допущений, применимых к оценке.

Независимость и объективность

2. Процесс оценки требует от оценщика формирования беспристрастных суждений в отношении того, в какой степени следует полагаться на различные фактические данные или допущения при выработке оценочного заключения. Для обеспечения достоверности оценок, важно продемонстрировать, что соответствующие суждения вырабатывались в условиях, способствующих прозрачности и минимизации влияния любых субъективных факторов на процесс оценки.

3. Во многих странах существуют законы и правила, которые допускают к проведению оценок стоимости отдельных классов активов для различных целей лишь определенный круг лиц. Кроме того, многие профессиональные организации и организации, занимающиеся оценками, имеют этические кодексы, которые требуют выявления и раскрытия потенциальных конфликтов интересов. Цель настоящих стандартов заключается в выработке международно-признанных принципов и определений, необходимых для подготовки и представления оценок. Данные стандарты не содержат положений, регулирующих взаимоотношения между теми, кто заказывает оценки, и теми, кто проводит их, поскольку вопросы, связанные с поведением и этической практикой оценщиков, относятся к компетенции профессиональных организаций или других органов, которые имеют полномочия по надзору за оценщиками.

4. Хотя конкретные правила поведения оценщиков находятся вне сферы применимости настоящих стандартов, тем не менее, делается фундаментальное предположение о том, что в процессе проведения оценки задействованы надлежащие контрольные меры и процедуры, которые позволяют обеспечить необходимую степень независимости и объективности, так что результаты оценки можно будет рассматривать как свободные от давления. В соответствии с целью оценки может предусматриваться наличие у оценщика определенного статуса, или требоваться раскрытие информации, подтверждающей его статус, конкретные требования по этим вопросам излагаются в соответствующем стандарте.

Компетентность

5. Поскольку оценка требует определенных навыков и суждений, фундаментальная предпосылка стандартов состоит в том, что оценки будут подготавливаться лицом или фирмой, обладающими соответствующими техническими навыками, знаниями объекта оценки, рынка, на котором он обращается, и цели оценки.

6. В случае комплексных оценок или оценок, связанных с большим количеством активов, вполне приемлемо, если оценщик обращается за помощью к специалистам по частным вопросам общей работы -- при условии, что в задании на оценку будет сделана соответствующая оговорка в этом отношении. (См. МСО 101 «Составление задания на оценку»).

Цена, затраты и стоимость

7. Цена -- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за актив. В силу конкретных финансовых возможностей, мотивов или особых интересов данного покупателя или продавца, уплаченная цена может отличаться от стоимости, которую другие лица могут приписывать активу.

8. Затраты представляет собой сумму, необходимую для приобретения или создания актива. Когда актив уже был приобретен или создан, затраты на него становятся фактом. Цена взаимосвязана с затратами, поскольку уплаченная за актив цена становится затратами покупателя на него.

9. Стоимость не является фактом, а мнением о:

(А) наиболее вероятной цене, которая была бы заплаченной за актив при его обмене,
или

(Б) экономических выгодах от владения активом.

Стоимость в обмене (Value in exchange) представляет собой гипотетическую цену, при этом гипотеза, на основании которой рассчитывается стоимость, определяется целью оценки. Стоимость для собственника (value to the owner) представляет собой расчетную оценку выгод, которые могут быть получены определенной стороной от владения активом.

10. Слово "оценка" может использоваться для обозначения расчетной стоимости (итоговая оценка) или относиться к процессу получения расчетной стоимости (к акту оценки). Как правило, конкретный смысл употребления этого слова в настоящих стандартах виден из контекста. Если возникает риск спутать смысл или необходимо провести четкое различие между альтернативными значениями слов, в стандартах используются дополнительные уточняющие слова.

Рынок

11. Рынок -- это среда, в которой происходит обмен товарами и услугами в форме торговли между покупателями и продавцами посредством механизма

цен. Концепция рынка предполагает, что товары или услуги могут оборачиваться между покупателями и продавцами без неоправданных ограничений на их деятельность. Каждая сторона будет реагировать на соотношения спроса и предложения и другие ценообразующие факторы, а также учитывать свое собственное понимание относительной полезности товара или услуги и индивидуальные потребности и желания.

12. Для того чтобы рассчитать наиболее вероятную цену, которая может быть уплачена за актив, необходимо сформировать представление о границах рынка, на котором может обращаться данный актив. Это связано с тем, что цена, которую можно получить за актив, будет зависеть от числа покупателей и продавцов на определенном рынке на *дату оценки*. Чтобы они обладали влиянием на цену, покупатели и продавцы должны иметь доступ к соответствующему рынку. Рынок может определяться по различным критериям, к числу которых относятся:

(А) товары или услуги, которые торгуются на рынке, например, рынок транспортных средств отличается от рынка золота;

(Б) ограничения на объем торговли или распространение, например, производитель товара может не иметь инфраструктуры для проведения маркетинга или доступа к конечным пользователям, а конечные пользователи могут и не иметь потребности в товаре в том объеме, в каком он производится изготовителем;

(В) географические особенности, например, рынок аналогичных товаров или услуг может быть местным, региональным, национальным или международным.

13. Однако, хотя в каждый конкретный момент времени рынок может быть замкнутым на себе и мало зависеть от деятельности на других рынках, на протяжении периода времени рынки будут оказывать влияние друг на друга. Например, в любой момент времени может оказаться так, что цена актива в одном государстве будет выше, чем та цена, которая может быть получена за идентичный актив в другом государстве. Если исключить влияние искажающих факторов, вызванных торговыми ограничениями или финансовой политикой правительства, поставщики будут со временем увеличивать поставки актива в ту страну, в которой можно будет получить более высокую цену, и сокращать поставки в те государства, где цены ниже, таким образом, достигая сближения цен.

14. Если иное не вытекает из контекста, ссылки на «рынок» в МСО означают рынок, на котором на дату оценки обычно совершается обмен с оцениваемым активом или обязательством, и к которому большинство

участников этого рынка, в том числе текущий собственник актива, обычно имеют доступ.

15. В силу различных несовершенств, рынки редко когда функционируют совершенным образом, поддерживая постоянное равновесие между спросом и предложением и равномерный уровень рыночной активности. Характерные несовершенства рынка включают нарушение предложения, внезапное увеличение или уменьшение спроса и асимметрию между знаниями у участников рынка. Поскольку рыночные участники склонны реагировать на такие несовершенства, в каждый конкретный момент времени рынок, скорее всего, будет приспосабливаться к тем или иным изменениям, которые вызвали дисбаланс на нем. Оценка, которая имеет целью определение наиболее вероятной цены на рынке, должна отражать условия на соответствующем рынке, как они сложились на дату оценки, а не какую-либо скорректированную или сглаженную цену, основанную на предполагаемом восстановлении равновесия.

Рыночная активность

16. Степень активности на любом рынке колеблется. Хотя с течением времени и бывает возможным определить нормальный уровень активности на рынке, на большинстве рынков будут иметься периоды, в течение которых торговая активность будет значительно выше или ниже этой нормы. Уровни активности могут определяться только в относительном выражении, например, можно сказать, что рынок в настоящее время является более или менее активным, чем на предыдущую дату. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

17. Когда спрос велик по отношению к предложению, цены, как ожидается, будут возрастать, что обычно будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, приведет к росту торговой активности. Когда спрос низкий, а цены падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Тем не менее, разные уровни активности могут являться реакцией на движение цен, а не служить его причиной. Сделки могут происходить и на рынках, которые в данное время менее активны, чем обычно, и, что не менее важно, потенциальные покупатели, скорее всего, имеют представление о цене, при которой они будут готовы выйти на рынок.

18. Информация о цене, взятая с неактивного рынка, все же может служить доказательством *рыночной стоимости*. Период падения цен, скорее всего, будет характеризоваться снижением уровня активности и увеличением такого вида продаж, которые могут быть названы "вынужденными" (см. пп. 53-55 ниже). Однако и на падающих рынках существуют продавцы, которые действуют не по принуждению, и игнорирование ценовых свидетельств,

связанных с такими продавцами, будет являться игнорированием реалий рынка.

Участники рынка

19. Ссылки МСО на «участников рынка» распространяются на всю совокупность физических лиц, компаний или других организаций, которые участвуют в реальных сделках или которые планируют вступить в сделки, относящиеся к конкретному виду активов. Готовность к сделке и любые взгляды, распространяемые на участников рынка, принимаются типичными для фактических или потенциальных покупателей и продавцов, действующих на рынке на дату оценки, и не должны восприниматься как относящиеся к конкретному физическому или юридическому лицу.

20. При проведении основанной на рынке оценки, обстоятельства, которые специфичны для текущего собственника или одного конкретного потенциального покупателя, не имеют значения, поскольку как заинтересованный продавец, так и заинтересованный покупатель являются гипотетическими физическими или юридическими лицами с признаками типичных участников рынка. Соответствующие признаки рассматриваются в разделе, посвященном концептуальным основам *рыночной стоимости* (см. пункты 31 (г) и 31 (д)). Концептуальные основы рыночной стоимости также требуют игнорирования любого элемента специальной стоимости или любого элемента стоимости, который не будет доступным для участников рынка в целом (см. пункты 31 (а) и 31 (е)).

Специфичные факторы

21. Факторы, которые специфичны для конкретного покупателя или продавца и не характерны для участников рынка в целом, не должны включаться в состав входных переменных, используемых в рыночной оценке. Следующие факторы служат примерами специфичных факторов, которые могут и не быть характерными для участников рынка:

(А) дополнительная стоимость, возникающая за счет создания портфеля схожих активов;

(Б) уникальные синергии между оцениваемым активом и другими активами, принадлежащими его собственнику;

(В) юридические права или ограничения;

(Г) налоговые льготы или налоговые обязательства;

(Д) способность использовать актив таким образом, который является уникальным и доступным лишь данному субъекту.

22. Являются ли такие факторы специфичными для данного субъекта или они также будут доступны и другим участникам на рынке, как правило, определяется в каждом конкретном случае в индивидуальном порядке. Например, бывают такие активы, сделки с которыми совершаются не по отдельности, а совместно с другими активами. Любые синергии, образующиеся в таком случае за счет сочетания с сопутствующими активами, в результате, будут также переходить участникам рынка вместе с передачей всей группы активов, и поэтому эти синергии нельзя будет считать специфичными для конкретного лица.

23. Если целью оценки является определение стоимости для конкретного собственника, то субъектно-специфичные факторы должны находить свое отражение при оценке актива. Ситуации, в которых может потребоваться определение стоимости для конкретного собственника, могут возникать при:

(А) обосновании инвестиционных решений;

(Б) анализе производительности активов.

Агрегация

24. Стоимость отдельных активов часто зависит от их сочетания с другими сопутствующими активами. Примерами этого являются:

(А) Взаимозачет активов и обязательств в портфеле финансовых инструментов;

(Б) портфель объектов имущества, которые дополняют друг друга за счет обеспечения потенциального покупателя критической массой активов или присутствием в стратегически важных местах;

(В) группа станков в составе производственной линии или программное обеспечение необходимое для функционирования станка или станков;

(Г) формулы (recipes) и патенты, которые поддерживают бренд;

(Д) взаимозависимость земельных участков, зданий, машин и другого оборудования, задействованных в бизнесе.

25. В ситуациях, когда требуется проведение оценки активов, которыми владеют в сочетании с дополнительными или сопутствующими активами, важно четко определить, подлежит ли оценке вся группа или портфель активов или же каждый из активов должен быть оценен по отдельности. В

последнем случае также будет важно определить, предполагается ли оценивать каждый актив:

(А) как отдельный объект, но в предположении, что остальные активы также будут доступны покупателю, или;

(Б) как отдельный объект, но в предположении, что остальные активы не будут доступны покупателю.

Базы оценки

26. База оценки представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке.

27. Она описывает основные допущения, на которых будет основываться определяемая стоимость, например, характер гипотетической сделки, отношения и мотивацию сторон и степень экспозиции актив на рынке. Приемлемая база оценки будет зависеть от целей оценки. Следует проводить четкое различие между базой оценки и:

(А) подходами или методами, используемыми для получения оценок стоимости;

(Б) типами оцениваемых активов;

(В) фактическим или предполагаемым состоянием актива на момент оценки;

(Г) какими-либо дополнительными допущениями или *специальными допущениями*, которые модифицируют основные допущения оценки при учете конкретных обстоятельств.

28. *База оценки* может относиться к одной из трех основных категорий:

(А) в первую категорию входят базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая могла бы быть получена в гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке. Рыночная стоимость, согласно ее определению в настоящих стандартах, входит именно в эту категорию;

(Б) вторая категория содержит базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо может получить от владения активом. Получаемые стоимости соотносятся с соответствующим физическим или юридическим лицом и, возможно, не имеют никакого отношения к участникам рынка в целом. *Инвестиционная стоимость* и *специальная*

стоимость, в соответствии с их определениями в настоящих стандартах, входят в данную категорию;

(В) третья категория содержит базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив не обязательно подвергаться экспозиции на рынке, и согласованная цена может оказаться такой, которая будет отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами, а не с позиции рынка в целом. *Справедливая стоимость*, в том виде, в каком она определена в настоящих стандартах, попадает в данную категорию.

29. Стоимостные оценки могут потребовать применения различных *баз оценки*, которые определяются законодательством, правилами, в рамках частного договора или в ином документе. Хотя такие базы могут показаться аналогичными *базам оценки*, определенным в настоящих стандартах, их применение может потребовать подходов, отличных от тех, которые описываются в МСО, если в соответствующих документах не делается однозначная ссылка на МСО. Подобные базы должны истолковываться и применяться в соответствии с положениями исходного документа. Примерами баз оценки, которые определяются в прочих нормативных документах, служат различные базы оценочных измерений, содержащиеся в Международных стандартах финансовой отчетности (МСФО) и других стандартах бухгалтерского учета.

Рыночная стоимость

30. *Рыночная стоимость* — это 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.

31. Определение рыночной стоимости следует трактовать в соответствии со следующими концептуальными рамками:

(А) «Расчетная денежная сумма...» относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке. *Рыночная стоимость* является наиболее вероятной ценой, 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 объекта обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент *специальной стоимости*;

(Б) «...За которую состоялся бы обмен актива...» указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой расчетной величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Она представляет собой цену в сделке *на дату оценки*, при осуществлении которой выполняются все прочие условия, содержащиеся в определении *рыночной стоимости*;

(В) «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы стоимость 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 стоимости 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;

(Г) «...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 актива также входит в число тех, кто составляет этот «рынок»;

(Д) «...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 актива 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;

(Е) «...В результате коммерческой сделки...» означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений, например, отношений 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;

(Ж) «...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что актив должен быть выставлен на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением *рыночной стоимости*. Метод продажи должен подразумеваться таким, который обеспечивает получение наилучшей цены на рынке, к которому у продавца имеется доступ. Продолжительность периода выставления может быть разной в зависимости от типа актива и рыночных условий. Единственным условием является то, что она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа рыночных участников. Период выставления предшествует *дате оценки*;

(З) «...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 актива, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на *дату оценки*. Далее предполагается, что каждый из них использует соответствующую информацию расчетливо, стремясь достичь наиболее выгодной, с точки зрения своей 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. Например, необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает активы в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях при сделках в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент;

(И) «...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из сторон не заставляют совершить сделку.

32. Понятие *рыночной стоимости* подразумевает, что цены устанавливаются на открытом и конкурентном рынке, участники которого наделены свободой действий. Рынок актива может быть как международным, так и местным.

Рынок может состоять из множества покупателей и продавцов или характеризоваться ограниченным числом участников рынка. Подразумевается, что рынок, где актив предлагается для продажи, является рынком, на котором, как правило, происходит обмен с данными активами (см. пп. 16-20 выше).

33. *Рыночная стоимость* активов будет отражать их наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое [физически] возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

34. Наиболее эффективное использование актива, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе группы активов, когда необходимо учитывать вклад актива в общую стоимость.

35. Определение наиболее эффективного использования предусматривает анализ следующего:

(А) при рассмотрении того, является ли то или иное использование возможным, следует обращать внимание на то, какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка;

(Б) при проверке условия юридической допустимости необходимо учитывать любые юридические ограничения на использование актива, например, выделенное зонирование территории;

(В) условие финансовой реализуемости предполагает рассмотрение любых имеющихся физически возможных и юридически допустимых альтернативных видов использований актива, которые способны принести достаточную отдачу типичному участнику рынка, превышающую отдачу в существующем использовании, с учетом затрат на переход к такому использованию.

Транзакционные издержки

36. *Рыночная стоимость* является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки.

Инвестиционная стоимость

37. Инвестиционная стоимость – это стоимость актива, рассматриваемого в качестве отдельной инвестиции или предназначенного для использования в операционных [хозяйственных] целях его собственника или будущего собственника.

38. Она является *базой оценки*, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника [т.е. инвестиционная стоимость] может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена.

Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций. Различия между *инвестиционной стоимостью* активов и их *рыночной стоимостью* мотивируют покупателей и продавцов выходить на рынок.

Справедливая стоимость

39. Справедливая стоимость – это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

40. Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют *рыночной стоимости*. Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

41. Кроме как для использования в целях финансовой отчетности, *справедливую стоимость* следует отличать от *рыночной стоимости* в остальных случаях. *Справедливая стоимость* предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Она широко применяется в судебном контексте. Напротив, *рыночная стоимость* требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.

42. *Справедливая стоимость* представляет собой более широкое понятие, чем *рыночная стоимость*. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равна той цене, которую можно

получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке *рыночной стоимости*, к примеру, учет элементов *специальной стоимости*, возникающих при объединении прав.

43. Примеры использования *справедливой стоимости*:

(А) определение цены, которая является справедливой в контексте владения акциями в непубличном бизнесе, когда доли участия в бизнесе у двух конкретных сторон таковы, что цена, которая является справедливой для них, отличается от цен на рынке;

(Б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках либо постоянной передачи объекта аренды, либо погашения обязательств по аренде.

Специальная стоимость

44. *Специальная стоимость* - это сумма, которая отражает определенные характеристики активов, имеющие стоимость только для *специального покупателя*.

45. *Специальный покупатель* - конкретный покупатель, для которого конкретный актив обладает *специальной стоимостью* из-за преимуществ, возникающих за счет обладания им, но не доступных другим покупателям на рынке.

46. *Специальная стоимость* может возникнуть, когда актив обладает характеристиками, которые делают его более привлекательным для конкретного покупателя, чем для любого другого покупателя на рынке. Соответствующие характеристики могут быть как физическими, так и географическими, экономическими или юридическими характеристиками. *Рыночная стоимость* требует исключать из рассмотрения любые элементы *специальной стоимости*, поскольку в ее определении всегда предполагается существование некоего заинтересованного покупателя, а не конкретного заинтересованного покупателя.

47. Всякий раз, когда выявляется *специальная стоимость*, о ней следует сообщать в отчете, проводя четкое ее отличие от *рыночной стоимости*.

Синергетическая стоимость

48. *Синергетическая стоимость* - это дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более активов или имущественных прав, когда объединенная стоимость оказывается выше, чем сумма

стоимостей, взятых в отдельности. Если синергетические эффекты оказываются доступными только для одного конкретного покупателя, такая стоимость является примером *специальной стоимости*.

Допущения

49. Дополнительно к указанию базы оценки часто бывает необходимым вводить одно или несколько уточняющих допущений, проясняющих состояние активов в гипотетической обменной сделке или обстоятельства, при которых предполагается обмен активом. Такие допущения могут оказывать существенное влияние на стоимость.

50. К примерам дополнительных допущений, находящихся в широком использовании, относятся:

- допущение о том, что бизнес передается в сделке как полноценное действующее предприятие;
- допущение о том, что в сделке передаются активы, незадействованные в бизнесе - либо по отдельности, либо как одна целая совокупность;
- допущение, что отдельно оцениваемый актив передается совместно с другими дополнительными активами (см. пункты 24 и 25 выше);
- допущение, что определенное количество акций передается либо как пакет акций, либо по отдельности;
- допущение о том, что занятое собственником имущество освобождено им в гипотетической сделке.

51. Если вводится допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от существующих на *дату оценки* фактов, такое допущение становится *специальным допущением* (См. МСО 101 «Составление задания на оценку»). *Специальные допущения* часто используются для иллюстрации возможного влияния дополнительных факторов на изменение стоимости активов. Прилагательное "специальные" при этом необходимо для того, чтобы обратить внимание пользователей оценки на тот факт, что результат оценки зависит от изменения существующих условий или он отражает мнение, которое в целом не будет разделяться рыночными участниками на *дату оценки*.

52. Допущения и *специальные допущения* должны быть разумными и соответствовать целям, для которых потребовалась оценка.

Вынужденные продажи

53. Термин "вынужденная продажа" часто используется в тех ситуациях, когда продавец вынужден продать актив и, как следствие, не представляется возможным обеспечить активу надлежащий маркетинговый период. Цена, которую возможно будет получить в данных условиях, будет зависеть от характера давления на продавца, и причин, в силу которых не удастся обеспечить надлежащий маркетинг. Эта цена может также отражать возможные последствия для продавца, если ему не удастся продать актив в течение отведенного срока. Если не известны ни характер, ни причины ограничений у продавца по сделке, то цена при вынужденной продаже не может быть реалистично определена. Цена, на которую продавец согласится в вынужденной продаже, отразит его особые обстоятельства, а не обстоятельства у гипотетического заинтересованного продавца, подразумеваемого в определении *рыночной стоимости*. Цена, получаемая в результате вынужденной продажи, имеет только лишь случайное отношение к *рыночной стоимости* или любой другой базе оценки, определенной в данном стандарте. «Вынужденная продажа» - это описание ситуации, при которой происходит обмен имуществом, а не отдельная база оценки.

54. Если необходимо определить показатель цены, которую возможно получить в обстоятельствах вынужденной продажи, потребуется также четко определить причины ограничений, имеющихся у продавца, в том числе последствия срыва продажи в отведенный срок - с изложением соответствующих допущений. Если данные обстоятельства отсутствуют на дату оценки, то они должны быть четко обозначены как специальные допущения.

55. Продажи, происходящие на неактивных или падающих рынках, не должны автоматически признаваться "вынужденными продажами" просто потому, что продавец смог бы надеяться на лучшую цену при улучшении условий. За исключением случаев, когда продавец действительно вынужден совершить продажу к установленному крайнему сроку, который препятствует надлежащему маркетингу, продавец будет считаться заинтересованным продавцом в рамках определения *рыночной стоимости* (см. пункты 18 и 31 (д)) выше).

Подходы к оценке

56. Для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки (см. пп. 26-29 выше), могут применяться один или несколько подходов к оценке. Далее в данном разделе описываются три подхода, которые являются основными подходами, используемыми в оценке. Все они основываются на экономических принципах равновесной цены, ожидания выгоды или замещения.

Сравнительный подход

57. Сравнительный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, в отношении которых доступна информация о ценах.

58. В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен по сделкам с идентичными или аналогичными активами, которые недавно произошли на рынке. Если наблюдается недостаточное количество недавних сделок, также может оказаться целесообразным рассмотреть цены предложения по идентичным или схожим активам, которые были выставлены на продажу, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. Для отражения различий между условиями фактической сделки и допущениями, лежащими в основе используемой *базы оценки*, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, может оказаться необходимым ввести в ценовую информацию по некоторым сделкам определенные поправки. Также могут наблюдаться различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик.

Доходный подход

59. *Доходный подход* обеспечивает получение показателя стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей капитальной стоимости.

60. В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а показатель стоимости определяется посредством процедуры капитализации. Капитализация подразумевает преобразование доходов в сумму капитала путем применения соответствующей ставки дисконтирования. Поток доходов может быть определен в соответствии с договором или договорами или иметь недоговорную основу, например, быть в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов.

61. Относимые к *доходному подходу* методы включают в себя:

- капитализацию дохода, при которой используется валовой коэффициент капитализации, или коэффициент с учетом всех рисков, применяемый к репрезентативному доходу одного периода;
- анализ дисконтированного денежного потока, при котором ставка дисконтирования применяется к ряду денежных потоков из будущих периодов и обеспечивает их приведение к текущей стоимости;

- различные модели ценообразования опционов.

62. Доходный подход может быть также применен к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

Затратный подход

63. Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства.

64. Этот подход основан на принципе утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто бывает, что по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые могут быть приобретены или построены. Если это так, то, в зависимости от требуемой *базы оценки*, в затраты на альтернативный актив может потребоваться внесение тех или иных корректировок.

Применяемые методы

65. Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных детальных методов своего применения. Разные методы, которые обычно используются при оценке активов различных классов, рассматриваются в Стандартах по активам.

Исходная информация

66. Под исходной информацией при проведении оценки подразумеваются данные и другая информация, которые используются в каждом из подходов к оценке, описанных в настоящем стандарте. Соответствующие исходные данные могут быть как фактическими, так и прогнозными.

67. Примеры фактических данных включают в себя:

- цены, достигнутые по идентичным или сопоставимым активам;
- фактические денежные потоки, создаваемые активами;

- фактические затраты на идентичные или сопоставимые активы.

68. Примерами прогнозных исходных данных служат:

- расчетные или прогнозируемые денежные потоки;
- расчетные затраты на гипотетический актив;
- воспринимаемое отношение участников рынка к риску.

69. Как правило, фактические исходные данные будут заслуживать большего доверия, однако, в ситуациях, когда они менее уместны (например, когда фактические данные по сделкам - устаревшие, когда прошлые денежные потоки не являются лучшим подтверждением потоков в будущем или когда информация о фактических затратах является устаревшей), прогнозные исходные данные будут представлять большую актуальность.

70. Оценка, как правило, будет более надежной, если она основывается на нескольких входных переменных. Когда доступен только ограниченный объем исходных данных, при исследовании и проверке соответствующих данных следует проявлять особую осмотрительность.

71. Если входные переменные основываются на данных сделок, не следует пренебрегать проверкой того, соответствуют ли условия данных сделок тем допущениям, которые предусматриваются в применяемой *базе оценки*.

72. Характер и источник исходных данных должен соответствовать базе оценки, выбор которой, в свою очередь, зависит от цели оценки. Например, для получения показателя *рыночной стоимости* могут применяться различные подходы и методы - при условии, что в них используются взятые с рынка исходные данные. В *сравнительном подходе*, по определению, используются именно рыночные данные. Для получения показателя *рыночной стоимости доходный подход* должен применяться с использованием таких исходных данных и допущения, которые приняты у участников рынка. Использование *затратного подхода* для получения показателя *рыночной стоимости* предусматривает определение затрат на создание актива эквивалентной полезности с учетом проведения основанного на рыночных данных анализа затрат и обесценения активов. То, какой метод или методы оценки являются наиболее уместными и целесообразными, будет зависеть от имеющихся данных и обстоятельств, связанных с рынком, на котором обращается оцениваемый актив. Основываясь на надлежащим образом проанализированных и полученных с рынка данных, любой подход или метод способен обеспечить получение показателя *рыночной стоимости*.

73. Подходы и методы оценки, как правило, являются общими для многих видов оценки. Тем не менее, оценки различных видов активов используют различные источники данных, которые должны отражать тот рынок, в привязке к которому оцениваются эти активы. Например, формирующая основу компании инвестиционная *недвижимость* будет оцениваться в контексте соответствующего рынка *недвижимости*, на котором выставился бы данный объект *недвижимости*, в то время как акции самой компании будут оцениваться в привязке к рынку, на котором бы оборачивались эти акции.

Общие стандарты

МСО 101 Составление задания на оценку

Содержание	Пункты
Базовый принцип	1
Требования	2
Изменения в задании на оценку	3
Дата вступления в силу	4

Базовый принцип

Предоставляемые консультации по оценке стоимости различаются по видам и уровням. МСО предназначаются для применения в широком спектре заданий на оценку. Оценка должна проводиться строго в соответствии с обозначенной целью, а ее получатель должен иметь представление о характере предоставляемой услуги и обо всех ограничениях, которые могут быть применены к оценке. Задание на оценку (scope of work)⁶ фиксирует согласованные цели оценки, степень осмотра объектов, применяемые процедуры, сделанные допущения, а также ограничения, которые будут применяться к оценке. Задание на оценку может быть подготовлено как в начале, так и в ходе проведения оценки, но до ее завершения и составления отчета.

Требования

2. Задание на оценку должно быть подготовлено и подтверждено в письменной форме, раскрывающей положения, изложенные ниже. Для некоторых классов активов или их применения могут быть предусмотрены отступления от данного стандарта, и должны включаться и рассматриваться дополнительные требования при подготовке задания на оценку. Данные требования изложены в соответствующих стандартах по активам или в Применениях оценки.

(а) Идентификационные данные и статус оценщика

Заявление, подтверждающее:

(I) идентификационные данные оценщика. Оценщик может быть как физическим, так и юридическим лицом (дать комментарий перевода, в английском – firm);

(II) что оценщик в состоянии предоставить объективную и беспристрастную оценку;

(III) наличие или отсутствие у оценщика какой-либо существенной причастности к объекту оценки или стороне, являющейся заказчиком оценки;

(IV) что оценщик является компетентным для проведения оценки.

⁶ Выражение “scope of work”, которое предало название данному стандарту, можно понимать как в процессуальном смысле как «определение объема (оценочных) работ», так и в формально-документарном смысле как «задание (договор) на оценку». В основном, в стандартах МСО здесь и далее подразумевается последний смысл. Следует отметить, что в некоторых юрисдикциях роль договора может выполняться письмом-инструкцией заказчика, содержащим условия найма, или стандартными формами присоединения, и использование термина «договор» в этом контексте неоправданно бы сужало возможные инструменты найма. Поэтому в настоящем переводе решено использовать «задание на оценку» как нейтральное обозначение для всех инструментов найма оценщиков. (Прим. к русскому переводу)

Если оценщику потребуется существенная помощь третьих лиц при выполнении любой из частей задания, в задании на оценку необходимо согласовать и отразить характер такой помощи, а также степень ее влияния на оценку результат оценки.

(b) Идентификационные данные заказчика и любых других предполагаемых пользователей оценки

Подтверждение информации о тех лицах, в интересах которых производится оценка, является важным моментом в процессе определения формы и содержания отчета об оценке и гарантирует, что он будет содержать информацию, необходимую для удовлетворения их нужд.

В задании на оценку должны быть согласованы и отражены любые ограничения в отношении круга лиц, которые смогут полагаться на оценку.

(c) Цель оценки

В задании на оценку должна быть четко сформулирована цель, в соответствии с которой проводится оценка. Например, оценка, необходимая для обеспечения кредита, оценка для целей передачи акций или для обеспечения эмиссии акций. Цель оценки будет определять базу оценки.

Результат оценки не может быть использован вне контекста или в иных целях, не предусмотренных в задании на оценку.

(d) Определение актива или обязательства, подлежащего оценке

Возможно, потребуется оговорка, проводящая различие между самим активом и экономическим интересом или юридическим правом на использование этого актива.

Если оценке подлежит такой актив, который используется в сочетании с другими активами, то необходимо уточнить, будут ли данные активы включены в оценку, исключены из ее рассмотрения, но предполагаться доступными, или исключены из рассмотрения и предполагаться недоступными (см. «Принципы МСО» п. 24 и 25).

(i) База оценки

База оценки должна соответствовать цели оценки. Необходимо указать источник определения любой применяемой базы оценки, или обосновать выбранную базу. Признаваемые в МСО базы оценки определяются и рассматриваются в «Принципах МСО», но также могут применяться и другие базы. Также может потребоваться уточнить валюту, в которой будет предоставляться результат оценки.

(f) Дата оценки

Дата оценки определяется в МСО как дата, к которой относиться мнение о стоимости. Она может отличаться от даты составления отчета или даты проведения и завершения анализа.

(j) Объем проводимых исследований

В задании на оценку должны быть изложены любые предусматриваемые ограничения в отношении осмотра объекта, проведения запросов и анализа с целью оценки.

Если по причине ограничений на объем проводимых работ оказывается недоступной значимая информация, и оценочное задание все же было принято, то в задании на оценку

должны быть зафиксированы соответствующие ограничения и необходимые для их преодоления допущения или *специальные допущения*.

(h) Характер и источники информации, на которой будет основываться оценка

Следует согласовать и отметить в задании на оценку характер и источники любой значимой информации, которая будет положена в основу оценки без проведения конкретной ее проверки в процессе оценки.

(i) Допущения и специальные допущения

Следует фиксировать все допущения и специальные допущения, которые должны быть сделаны в процессе проведения оценки и составления отчета.

Допущения представляют собой обстоятельства, которые будет разумно принять в качестве фактов в рамках соответствующего оценочного задания без проведения конкретных проверок или исследований. Это такие обстоятельства, заявление о которых будет достаточным для их признания при интерпретации оценки.

Специальное допущение – это допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на *дату оценки* типичным участником рынка.

Специальные допущения часто используются для иллюстрации влияния изменения обстоятельств на стоимость. К примерам *специальных допущений* относятся следующие допущения:

- проектируемое здание было фактически завершено строительством на *дату оценки*,
- на *дату оценки* имеется определенный контракт, который на самом деле не был заключен,
- финансовый инструмент оценивается с помощью кривой доходности, отличающейся от той, которую бы использовали участники рынка.

Должны использоваться только такие допущения и *специальные допущения*, которые представляются разумными и соответствующими цели проведения оценки.

(j) Ограничения на использование, распространение или публикацию отчета

Если представляется необходимым или желательным ограничить круг лиц, которые смогут использовать оценку или полагаться на нее, то задание на оценку должно включать соответствующие оговорки. Если установлены обстоятельства, которые, скорее всего, приведут к ограничению [qualification] результатов оценки, об этом также следует заявить в задании на оценку.

(k) Подтверждение того, что оценка будет проводиться в соответствии с МСО

Хотя подтверждение соответствия МСО является необходимым требованием, могут возникнуть ситуации, при которых цель оценки потребует отступления от МСО. В задании на оценку следует определить любые такие отступления и обосновать их правомерность. Отступление от МСО может быть оправданным только в том случае, если оно не будет приводить к вводящим в заблуждение оценкам.

(I) Описание отчета об оценке

Задание на оценку должно включать подтверждение формата предоставляемого отчета. Если из отчета предполагается исключить какие-либо содержательные элементы, которые предусматриваются в стандарте МСО 103 «Составление отчетов», то необходимо будет дать ссылку на соответствующие элементы.

Изменения в задании на оценку

3. Возможно, что некоторые из указанных выше вопросов не смогут быть сформулированы до того, как начнется проведение самой оценки, или же в процессе проведения оценки может возникнуть необходимость внести изменения в задание на оценку, например, когда становится доступной дополнительная информация или возникают проблемы, которые требуют дальнейшего изучения. Требования к заданию на оценку могут излагаться либо в одном документе, согласованном в начале оценки, или же формулироваться в ряде документов, подготавливаемых в процессе выполнения задания,-- при условии, что все требования будут задокументированы к моменту завершения оценки и оформления отчета.

Дата вступления в силу

4. Датой вступления в силу данного стандарта является 1 января 2012 года, хотя приветствуется и более раннее применение стандарта.

МСО 102 Проведение оценки

Содержание	Пункты
Базовый принцип	1
Проведение исследований	2-4
Подходы к оценке	5-7
Рабочие записи	8
Дата вступления в силу	9

Базовый принцип

1. Оценочные работы должны выполняться в соответствии с принципами, изложенными в настоящем стандарте, и положениями, закрепленными в задании на оценку.

Проведение исследований

2. Проводимые в ходе выполнения оценки исследования должны соответствовать цели, для которой требуется оценка, и применяемой *базе оценки*.

3. Для подготовки надлежащим образом обоснованной оценки необходимо накопить достаточный объем данных, для чего используются такие средства как осмотр объекта, составление запросов, проведение расчетов и анализ. При решении вопроса о необходимом объеме данных потребуется полагаться на профессиональное суждение, которое позволит определить, является ли получаемая информация достаточной в рамках заданной цели оценки. На практике, бывает приемлемым устанавливать ограничения в отношении объема исследований, которые должны проводиться оценщиком. Любые такие ограничения должны получить отражение в задании на оценку.

4. В задании на оценку должны фиксироваться цель оценки, *база оценки*, объем проводимых исследований и ограничения по ним, а также источники информации, на которых должна основываться оценка (см. МСО 101 «Составление задания на оценку»). Если в ходе выполнения задания становится ясно, что те исследования, которые были предусмотрены в задании на оценку, не будут достаточными для получения надежной оценки, или же если информация, которая должна быть предоставлена третьими

лицами, оказалась недоступной или неадекватной, в этих случаях в задание на оценку должны быть внесены соответствующие изменения.

Подходы к оценке

5. Следует рассмотреть возможность применения всех целесообразных и уместных подходов к оценке. Основные подходы к оценке рассматриваются в разделе «Принципы МСО», а обсуждение методов, которые обычно используются при применении этих подходов к оценке активов различных типов, можно найти в комментариях к Стандартам по активам.

6. Следующие соображения позволят определить наиболее целесообразный подход или метод оценки;

- принятая база оценки, выбор которой зависит от цели оценки;
- доступность исходных данных;
- подходы и методы, используемые участниками соответствующего рынка.

7. Для получения показателя стоимости может использоваться более чем один подход или метод оценки - особенно в тех обстоятельствах, когда недостаток фактических или наблюдаемых данных означает невозможность выработки надежного заключения о стоимости на основе одного метода. При использовании более чем одного подхода или метода получаемые показатели стоимости должны быть проанализированы и согласованы в целях выработки итогового заключения о стоимости.

Сохранение рабочих записей

8. Необходимо сохранять все рабочие записи, подготавливаемые в период проведения оценочной работы, при этом они должны храниться в течение разумного срока, учитывающего любые существующие юридические или нормативные требования. Если иное не предусмотрено существующими нормативными требованиями, такие записи должны отмечать все ключевые переменные, расчеты, исследования и анализы, которые имели отношение к формированию окончательного вывода о стоимости, а также содержать копии любых черновых или окончательных вариантов отчета, которые предоставлялись заказчику.

Дата вступления в силу

9. Датой вступления в силу данного стандарта является 1 января 2012 года, хотя приветствуется более раннее применение стандарта.

МСО 103 Составление отчетов

Содержание	Пункты
Базовый принцип	1-3
Содержание отчета	4-5
Дата вступления в силу	6

Базовый принцип

1. Последним этапом в процессе оценки является сообщение результатов оценки заказчику и любым другим предполагаемым пользователям. Существенно, чтобы отчет об оценке содержал информацию, необходимую для правильного понимания оценки. Отчет об оценке не должен быть двусмысленным или вводить в заблуждение, и должен давать его целевым пользователям ясное понимание проведенной оценки.
2. Для обеспечения сопоставимости, уместности и достоверности, отчет об оценке должен содержать четкую и точную характеристику в отношении задания на оценку, цели и предполагаемого использования оценки, подтверждать используемую *базу оценки* и раскрывать информацию о всех допущениях, *специальных допущениях*, существенной неопределенности или ограничительных условиях, которые непосредственно влияют на оценку.
3. Настоящий стандарт распространяется на все виды отчетов об оценке, как бумажные, так и передаваемые в электронном виде. В отношении некоторых классов активов или применений могут предусматриваться отклонения от данного стандарта или дополнительные отчетные требования. Они рассматриваются в соответствующих Стандартах по активам или Применениях

Содержание отчета

4. Целесообразная степень детализации отчета об оценке будет определяться целью оценки, сложностью оцениваемого актива и потребностями пользователей отчета. Формат отчета, а также любые отступления от требований к содержанию отчетов об оценке, предусматриваемых настоящим стандартом, должны согласовываться при подготовке задания на оценку и быть зафиксированы в нем.
5. Все отчеты об оценке должны раскрывать перечисленные ниже вопросы. Пункты (а) - (л) из этого списка относятся к вопросам, которые должны быть согласованы в рамках задания на оценку (см. МСО 101 «Составление задания на оценку»). Рекомендуется, чтобы отчеты об оценке содержали ссылки на соответствующие задания на оценку.

(а) Идентификационные данные и статус оценщика

Оценщик может быть как физическим, так и юридическим лицом. В отчете должно содержаться заявление, что оценщик в состоянии обеспечить объективную и беспристрастную оценку и обладает компетенцией для ее проведения.

Отчет должен включать подпись того лица или фирмы, которые принимают ответственность за проведение оценки.

Если оценщик получал существенную помощь третьих лиц при выполнении любой из частей задания, характер такой помощи и ее влияние на конечный результат должны быть отражены в отчете.

(b) Идентификационные данные заказчика и любых других предполагаемых пользователей

Следует привести информацию о лице, заказавшем оценку, и сведения о всех прочих лицах, которые, как планируется, будут использовать оценку (см. также п. (к) ниже).

(c) Цель оценки

Должна быть четко сформулирована цель оценки.

(d) Определение оцениваемого актива или обязательства

Возможно потребуются оговорка, в которой проводится различие между самим активом и экономическим интересом или юридическим правом на использование этого актива.

Если оценке подлежит такой актив, который используется в сочетании с другими активами, то необходимо уточнить, были ли данные активы включены в оценку, исключены из ее рассмотрения, но предполагаются доступными, или исключены из рассмотрения и предполагаются недоступными (см. «Принципы МСО» п. 24 и 25).

(e) База оценки

База оценки должна соответствовать цели оценки. Необходимо указать источник определения любой применяемой *базы оценки*, или дать объяснение заявленной базе. Признаваемые в МСО *базы оценки* определяются и рассматриваются в «Принципах МСО»

(f) Дата оценки

Дата оценки определяется в МСО как дата, к которой относиться мнение о стоимости. Она может отличаться от даты, составления отчета или от даты, проведения или завершения анализа. Когда это необходимо, в отчете должно проводиться четкое различие между этими датами.

(g) Объем проводимых исследований

В отчете должен разъясняться объем проведенных исследований, в частности отмечаться ограничения в отношении этих исследований, которые были предусмотрены в задании на оценку.

(h) Характер и источники использованной информации

Отмечается характер и источник любой значимой информации, на которой основывалась оценка, но в отношении которой оценщиком не проводилось никаких конкретных проверок.

(i) Допущения и специальные допущения

Должны быть четко указаны все допущения и любые *специальные допущения*

(j) Ограничения на использование, распространение и публикацию

Когда необходимо или желательно ограничить использование оценки или круг лиц, которые могут на нее полагаться, в отчет должны быть включены соответствующие формулировки.

(к) Подтверждение того, что оценка была проведена в соответствии с МСО

Хотя подтверждение соответствия МСО является необходимым требованием, могут возникнуть ситуации, при которых цель оценки потребует отступления от МСО. В отчете следует определить любые сделанные отступления и обосновать их правомерность. Отступление от МСО не будет оправданным, если оно приводит к вводящим в заблуждение оценкам.

(l) Подход к оценке и его обоснование

Для формирования правильного представления о результате оценки, отчет об оценке должен определять использованный подход или подходы и ключевые входные переменные, а также приводить основные суждения, лежащие в основе полученных выводов.

Это требование не действует, если в задании на оценку было согласовано и зафиксировано, что должен быть предоставлен такой отчет об оценке, который не содержит обоснований или иной подкрепляющей информации.

(m) Результат оценки или оценок

Этот результат должен выражаться в соответствующей валюте.

(o) Дата составления отчета об оценке

Должна быть указана дата, на которую составляется отчет. Она может отличаться от *даты оценки* (см. п. (f) выше).

Дата вступления в силу

6. Дата вступления в силу настоящего стандарта 01 января 2012 года, хотя приветствуется более раннее применение стандарта.

Стандарты по активам

МСО 200 Бизнесы и права участия в бизнесе

Содержание	Пункты
Стандарт	1
Составление задания на оценку	2-3
Проведение оценки	4
Составление отчета	5
Дата вступления в силу	6
КОММЕНТАРИЙ	
Определения	C1
Бизнесы	C2-C4
Имущественные права	C5-C7
Информация о бизнесе	C8-C12
Подходы к оценке	C13-C14
Сравнительный подход	C15-C21
Доходный подход	C22-C30

СТАНДАРТ

1. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах, также распространяются и на оценку бизнеса и связанных с ним прав. Настоящий стандарт включает в себя только изменения, дополнительные требования или конкретные примеры того, как Общие стандарты должны применяться к оценкам, регулируемых настоящим стандартом.

Задание на оценку (МСО 101)

2. Для соответствия МСО 101 п. 2(г), требующего четко определить актив или обязательство, подлежащие оценке, в задании на оценку должно быть указано конкретное оцениваемое право, связанное с бизнесом. Следует указать юридическую форму бизнеса, является ли оцениваемое право полным или долевым, ограничено ли оно определенными активами или обязательствами либо исключает их из рассмотрения, а также тип или типы рассматриваемых акций.

3. Типичными допущениями или *специальными допущениями*, которые, возможно, потребуются отразить в задании на оценку при оценке бизнеса или прав на него для соблюдения требований МСО 101 п. 2(и) являются:

- При оценке доли в бизнесе, допущение, исходя из которого становится ясно, намериваются ли владельцы оставшихся долей продать или сохранить свои доли,

- Будут ли исключаться из рассмотрения какие-либо активы или обязательства, принадлежащие бизнесу.

Проведение оценки (МСО 102)

4. Если проводится оценка права, предоставляющего возможность ликвидации активов бизнеса, следует рассмотреть, превысит ли совокупная стоимость активов при их продаже по отдельности в случае ликвидации бизнеса их общую стоимость в составе бизнеса как действующего предприятия.

Составление отчета (МСО 103)

5. В отношении составления отчетов по оценке бизнесов и связанных прав участия настоящим стандартом не предусматривается каких-либо дополнительных требований, за исключением требования отражать в отчете определенные вопросы, которые в соответствии с изложенными выше пунктами 2 и 3 должны фиксироваться в задании на оценку.

Дата вступления в силу

6. Датой вступления в силу данного стандарта является 1 января 2012 года, хотя приветствуется более раннее его применение.

КОММЕНТАРИЙ

Определения

C1. В рамках настоящего комментария используются следующие определения.

(А) Стоимость предприятия - общая стоимость собственного капитала в бизнесе плюс стоимость его долгов или сопоставимых с долгом обязательств минус денежные средства и их эквиваленты, доступные для погашения этих обязательств.

(Б) Стоимость собственного капитала - стоимость бизнеса для всех его акционеров.

Бизнесы

C2. Бизнес представляет собой коммерческую, промышленную, сервисную или инвестиционную деятельность. Оценка бизнеса может подразумевать либо оценку всей деятельности экономического субъекта, либо части его деятельности. Важно проводить различие между стоимостью экономического субъекта и стоимостью отдельных активов или обязательств этого субъекта. Если цель оценки предусматривает проведение оценки отдельных активов и обязательств, и эти активы являются отделимыми от бизнеса и могут быть переданы независимо, эти активы и обязательства должны оцениваться по отдельности, а не на основе распределения совокупной стоимости всего бизнеса на отдельные активы. Прежде чем приступать к оценке бизнеса, важно установить, будет ли проводиться оценка совокупного бизнеса, оценка акций или пакетов акций данной компании, оценка определенного направления деятельности в рамках бизнеса или оценка конкретных активов или обязательств.

C3. Оценка стоимости бизнеса может потребоваться для различных целей, в том числе сделок слияний, приобретений и продажи предприятия, для налогообложения, судебных разбирательств, процедур банкротства, а также для финансовой отчетности.

C4. В зависимости от назначения и целей оценки, а также характеристик бизнеса или связанных прав участия, подлежащих оценке, может потребоваться рассмотрение следующих вопросов.

Права собственности

C5. В процессе проведения оценки потребуется рассмотреть права, привилегии и условия, которые связаны с оцениваемым правом собственности, независимо от того выражается ли оно в корпоративной или партнерской форме, либо в форме единоличного владения. Права собственности, как правило, определяются в рамках той или иной юрисдикции правоустанавливающими документами, такими как учредительный договор, устав, положения меморандума бизнеса, соглашения о партнерстве и соглашения с акционерами. Права собственности могут быть долевыми или акционерными, либо относиться ко всему бизнесу. В некоторых ситуациях также может оказаться необходимым проводить различие между юридически установленными правами собственности и правами конечных бенефициаров. Следует осмотрительно проводить различия между правами и обязательствами, которые возникают у рассматриваемого имущественного права, и теми правами и обязательствами, которые могут содержаться в соглашении между текущими акционерами.

C6. Правоустанавливающие документы могут содержать ограничения на передачу прав и могут содержать положения, регулирующие *базу оценки*, которая должна быть принята в случае передачи прав на бизнес. Например, такие документы могут содержать условие, что доля в бизнесе должна оцениваться пропорционально стоимости всего выпущенного акционерного капитала независимо от того, является ли она контрольной или миноритарной. В любом случае, права, связанные с оцениваемой долей, и права, связанные с любой другой формой участия в бизнесе, должны быть рассмотрены в начале процесса оценки.

C7. Стоимость в составе миноритарной доли может быть меньше стоимости в составе контрольной доли. Мажоритарная доля не обязательно является контрольной. Права голоса и другие права, связанные с долей участия, будут определяться рамками правовых документов, на основании которых было учреждено юридическое лицо. Часто у экономического субъекта имеются различные формы участия в собственном капитале, каждая из которых наделена различными правами. Когда это так, то вполне возможно, что миноритарная доля будет обеспечивать контроль или эффективное вето по определенным действиям.

Информация о бизнесе

C8. При оценке экономического субъекта или прав участия в нем часто требуется полагаться на информацию, полученную от менеджмента, представителей менеджмента и других специалистов. В процессе оценки и при составлении задания на оценку следует очень внимательно подходить к определению того, какой информации можно будет доверять, а какая должна подлежать проверке и в каком объеме (см. п. 2 (з) МСО 101 «Составление задания на оценку»).

C9. Хотя стоимость на определенную дату отражает ожидаемые выгоды владения объектом в будущем, история функционирования бизнеса является полезной для формирования прогнозов на будущее.

C10. Знание общих экономических и конкретных отраслевых тенденций является существенным при оценке бизнеса. Такие вопросы как политические перспективы, государственная политика, валютные курсы, инфляция, процентные ставки и рыночная активность, могут совершенно по-разному повлиять на бизнесы, осуществляющие деятельность в различных отраслях экономики.

C11. Оценка долей участия в бизнесе имеет смысл только в рамках финансового положения бизнеса в конкретный момент времени. Важно понять характер активов и обязательств бизнеса и определить, какие позиции необходимы для использования в приносящей доход деятельности, а какие из них являются избыточными для бизнеса на дату оценки.

C12. Предприятия могут иметь неучтенные активы или обязательства, которые не отражены на балансе. Такие активы могут включать в себя патенты, товарные знаки, авторские права, торговые марки, ноу-хау и внутренние базы данных. *Гудвилл* представляет собой остаточную стоимость после того, как были учтены все материальные и идентифицируемые нематериальные активы. Оценка нематериальных активов рассматривается в стандарте МСО 210 «Нематериальные активы».

Подходы к оценке

C13. Сравнительный и доходный подходы, описанные в «Принципах МСО», могут применяться к оценке бизнеса или прав участия в бизнесе. Затратный подход обычно не применяется для оценки бизнеса, за исключением случаев, когда бизнес находится на начальной или на ранней стадии развития, когда его прибыль и/или денежный поток не могут быть достоверно определены, но доступна адекватная рыночная информация в отношении активов бизнеса.

C14. Стоимость некоторых видов бизнеса, например, инвестиционных или холдинговых компаний, может быть определена на основе совокупности активов и обязательств. Подобную процедуру иногда называют "подход на основе чистых активов" (net asset approach) или "подходом на основе активов" (asset approach). Эта процедура не является подходом к оценке в полном смысле, т.к. перед сведением результата стоимость отдельных активов и обязательств определяется при помощи одного или нескольких основных подходов к оценке, описанных в «Принципах МСО».

Сравнительный подход

C15. *Сравнительный подход* основан на сравнении оцениваемого бизнеса с аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами, с которыми совершались сделки на рынке или любыми уместными сделками с акциями рассматриваемого бизнеса. Прошлые сделки или предложения в отношении любой составляющей бизнеса также могут быть ориентирами стоимости.

C16. Тремя наиболее распространенными источниками данных, используемыми в *сравнительном подходе*, являются публичные фондовые рынки, на которых обращаются права участия в аналогичных бизнесах, рынок слияний и поглощений, на котором бизнесы продаются или покупаются целиком, а также прошлые сделки с акциями оцениваемого бизнеса или предложения по ним.

C17. При применении *сравнительного подхода* должно иметься достаточное основание для того, чтобы проводить сравнение с сопоставимыми бизнесами и полагаться на их информацию. Бизнесы-аналоги должны относиться к той же отрасли, что и оцениваемый бизнес, или работать в отрасли, которая реагирует на те же самые экономические переменные. К числу факторов, которые необходимо учитывать при рассмотрении вопроса о наличии достаточных оснований для проведения сравнения, можно отнести следующие:

- сходство с оцениваемым бизнесом с точки зрения качественных и количественных характеристик;
 - объем и проверяемость данных по компании-аналогу;
 - отражает ли цена сопоставимого бизнеса условия независимой коммерческой сделки;
- C18. Необходимо проводить сравнительный анализ количественных и качественных сходств и различий между компаниями-аналогами и оцениваемым бизнесом.

C19. На основании анализа публичных компаний или фактических сделок рассчитываются коэффициенты оценки (мультипликаторы), обычно путем деления цены на какой-либо показатель дохода или чистых активов. При расчете и выборе таких отношений необходимо обращать внимание на следующие моменты:

(А) мультипликатор должен давать значимую информацию о стоимости бизнеса,

(Б) может потребоваться введение корректировок для того, чтобы сделать мультипликатор приемлемым для оцениваемого бизнеса. В качестве примера можно привести корректировки на различия в уровне риска и ожиданиях в отношении сопоставимого и оцениваемого бизнеса,

(В) также могут потребоваться корректировки на различия между оцениваемой долей и долями в бизнесах-аналогах в отношении уровня контроля, ликвидности, или размера пакета.

C20. В качестве упрощенного *сравнительного подхода* рыночные аналитики часто используют приблизительные оценочные правила. Однако, показателям стоимости, полученным с использованием таких правил, не следует придавать значительный вес, то есть значимость, за исключением случаев, когда удастся показать, что покупатели и продавцы в значительной степени руководствуются этими правилами. Даже в случае, когда это так, должна быть проведена перекрестная проверка результата оценки с использованием для этого хотя бы одного альтернативного метода оценки.

C21. Рыночные цены публично торгуемых акций или долей участия, цены приобретения долей участия или бизнесов, осуществляющих такой же или смежный вид деятельности, могут также использоваться для проверки разумности значения стоимости бизнеса, полученной в рамках применения того или иного подхода к оценке.

Доходный подход

C22. Для получения стоимости *доходным подходом* используются различные методы. К числу таких методов относятся метод капитализации денежных потоков или прибылей и метод дисконтированных денежных потоков.

C23. Доходы и денежные потоки могут измеряться на различной основе. Доходы или денежные потоки могут быть рассчитаны до уплаты налогов или после уплаты налогов, хотя последняя база более характерна. Применяемая ставка капитализации или дисконтирования должна соответствовать используемой базе доходов или денежных потоков.

C24. Доходный подход требует, чтобы в случае капитализации прибыли или денежного потока рассчитывался коэффициент капитализации, а при дисконтировании денежных потоков - ставка дисконтирования. При расчете соответствующих ставок следует учитывать такие факторы, как уровень процентных ставок, уровень ставок доходности на

аналогичные инвестиции, ожидаемый участниками рынка, а также риск, связанный с ожидаемым потоком выгод.

C25. В методах дисконтирования ожидаемый рост может быть напрямую учтен в прогнозируемых доходах и денежных потоках. В методах капитализации, которые не используют дисконтирование, ожидаемый рост, как правило, учитывается при расчете коэффициента капитализации. Когда прогнозируемые доходы или денежные потоки рассчитаны в номинальном выражении, т.е. в текущих ценах, должны использоваться номинальные ставки, учитывающие инфляционную составляющую. Когда доходы или денежные потоки прогнозируются в реальном выражении, должны применяться реальные ставки, которые не учитывают влияние инфляции.

C26. Стоимость компании (Enterprise value) обычно определяется путем капитализации прибыли или денежных потоков до вычета затрат по обслуживанию долга с применением коэффициента капитализации или ставки дисконтирования с учетом затрат по обслуживанию долга. Применяемый коэффициент капитализации или ставка дисконтирования представляют собой средневзвешенные затраты на привлечение капитала (WACC - weighted average cost of capital), определенных для соответствующего соотношения заемных и собственных средств. Для определения совокупной стоимости собственного капитала из стоимости компании (Enterprise value) вычитается *рыночная стоимость* процентного долга. Как альтернатива, стоимость собственного капитала может быть определена напрямую путем расчета денежных потоков на собственный капитал. При расчете стоимости компании или стоимости собственного капитала необходимо учитывать избыточные активы, т.е. активы не занятые в операционной деятельности.

C27. При применении *доходного подхода* часто используется ретроспективная финансовая отчетность экономического субъекта как основа для расчета будущих доходов или денежных потоков бизнеса. Выявление исторических тенденций на основе анализа финансовых коэффициентов позволяет получить необходимую информацию для того, чтобы оценить риски, связанные с осуществлением деятельности в рамках данной отрасли, и перспективы функционирования бизнеса в будущем.

C28. Возможно будет целесообразным введение корректировок для отражения различий между фактическими ретроспективными денежными потоками и теми потоками, которые были бы получены покупателем доли участия в бизнесе на *дату оценки*. Примеры корректировок включают:

(А) корректировка доходов и расходов до обоснованного уровня, который отражает ожидания о продолжении деятельности,

(Б) представление финансовых данных по оцениваемому бизнесу и бизнесам-аналогам на согласованной основе,

(В) корректировка зависимых сделок до рыночного уровня,

(Г) корректировка затрат на труд или активов, которые были арендованы или иным образом получены у связанных сторон, с целью отражения рыночных цен или ставок,

(Д) исключение влияния одновременных событий на ретроспективные доходы и расходы. Примеры одновременных событий включают убытки от забастовки, запуск нового завода или погодные явления. Тем не менее, прогнозируемые денежные потоки

должны отражать любые единовременные доходы и расходы, которых можно будет ожидать на достаточных основаниях, а прошлые события могут свидетельствовать о повторении подобных событий в будущем,

(Е) корректировка бухгалтерской амортизации и налоговой базы до уровня, характерного для предприятий-аналогов,

(Ж) корректировка с учетом различий учета запасов в целях обеспечения большей сопоставимости с предприятиями-аналогами, учет в которых может вестись на другой основе, или в целях более точного отражения экономической реальности.

Корректировки материальных запасов могут быть различными при рассмотрении отчета о прибылях и убытках и при анализе бухгалтерского баланса. Например, метод учета запасов ФИФО может более точно отражать стоимость запасов при построении баланса в рыночных ценах. А при анализе отчета о прибылях и убытках метод учета запасов ЛИФО может более точно отражать уровень доходов в период инфляции или дефляции.

С29. При использовании *доходного подхода* иногда также бывает необходимым вносить в процессе оценки поправки с целью отражения факторов, которые не отражены в прогнозах денежных потоков и применяемой ставке дисконтирования. Примером может быть поправка на низкую ликвидность оцениваемой доли или поправка, позволяющая учесть наличие или отсутствие контроля у оцениваемой доли в бизнесе.

С30. Продажа малого и среднего бизнеса часто структурируется как передача активов, и не происходит путем передачи долей участия. В таких случаях является общепринятым исключать из оценки такие права и обязательства как дебиторская и кредиторская задолженность, оборотный капитал, а стоимость активов будет определяться путем применения мультипликатора по EBITDA (прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации). Следует убедиться, что применяемый мультипликатор основывается на анализе продаж сопоставимых активов.

МСО 210 Нематериальные активы

Содержание	Пункты
СТАНДАРТ	1
Задание на оценку	2-4
Проведение оценки	5
Составление отчета	6
Дата вступления в силу	7
КОММЕНТАРИЙ	
Основные виды нематериальных активов	C1-C10
Гудвилл	C11-C13
Характеристики нематериальных активов	C14-C15
Подходы к оценке	C16-C17
Сравнительный подход	C18-C21
Доходный подход	C22-C23
Метод освобождения от роялти	C24-C27
Метод преимущества в прибылях	C28-C30
Метод избыточного дохода	C31-C34
Налоговые выгоды от амортизации	C35
Затратный подход	C36-C38
Применение нескольких подходов	C39

СТАНДАРТ

1. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах, распространяются и на оценку нематериальных активов. Настоящий стандарт включает в себя лишь изменения, дополнительные требования или конкретные примеры в отношении того, как следует применять Общие стандарты к тем оценкам, которые регулируются настоящим стандартом.

Задание на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требования МСО 101 п. 2 (г) об определении актива или обязательства, подлежащего оценке, задание на оценку должно содержать информацию об оцениваемом *нематериальном активе*, с указанием его типа и юридического права или экономического интереса, связанного с этим активом. Основные виды *нематериальных активов* и их типичные характеристики обсуждаются в пунктах C1- C13 Комментария к настоящему стандарту.

3. Задание на оценку должно идентифицировать любые сопутствующие активы (contributory assets) и содержать указания о том, должны ли они быть включены в оценку или нет. Сопутствующий актив – это такой актив, который используется совместно с оцениваемым активом для генерирования

денежного потока, ассоциируемого с оцениваемым активом. Если сопутствующие активы исключаются из оценки, то необходимо установить, будет ли оцениваемый нематериальный актив рассматриваться в предположении о том, что сопутствующие активы доступны покупателю, или в предположении, что они не доступны, то есть оценка оцениваемого актива проводится в отдельности.

4. Типичные примеры допущений или *специальных допущений*, которые вводятся при оценке *нематериальных активов* и которые согласно п 2 (И) МСО 101 должны быть отмечены в задании на оценку, включают следующие: на дату оценки для оценки был предоставлен объект, на который патент еще не получен, либо на рынке имеется или отсутствует конкурирующий продукт.

Проведение оценки (МСО 102)

5. В этой части к *нематериальным активам* не предъявляется никаких дополнительных требований.

Составление отчета (МСО 103)

6. В отношении составления отчетов по оценке *нематериальных активов* настоящим стандартом не предусматривается каких-либо дополнительных требований, за исключением требования отражать в отчете определенные вопросы, которые в соответствии с пунктами 2-4 выше должны фиксироваться в задании на оценку.

Дата вступления в силу

7. Датой вступления в силу настоящего стандарта является 1 января 2012 года, хотя приветствуется его более раннее принятие.

КОММЕНТАРИЙ

Основные виды нематериальных активов

C1. Нематериальный актив – это неденежный актив, который обладает экономическими свойствами). Он не имеет физической субстанции, но предоставляет права и экономические выгоды своему правообладателю⁷.

C2. Оценки *нематериальных активов* требуются для различных целей, включая приобретения, слияния и продажи бизнеса или частей бизнеса, покупки и продажи нематериальных активов, для целей отчетности перед налоговыми органами, для судебных разбирательств и в целях процедур банкротства и подготовки финансовой отчетности.

⁷ В отношении НМА не употребляется слово «собственник», так как понятие «право собственности» в отношении НМА не применяется в связи с тем, что «право собственности» включает «право владения», которое означает физическое обладание вещью. Поскольку, НМА не имеет физическую субстанцию, в связи с чем не возможно физически обладать НМА. Предлагается использовать термин «правообладатель». Такой термин применяется в законодательстве РФ, а также в международных соглашениях по интеллектуальной собственности (комментарий редактора русского издания).

С3. Нематериальный актив может быть либо идентифицируемым, либо неидентифицируемым. Нематериальный актив является идентифицируемым, если он:

(А) отделим, то есть имеется возможность отделить или выделить от других активов и продать (отчуждать), передать по лицензии, сдать на временное пользование или обменять – в отдельности или совместно с идентифицируемыми активами или обязательствами по договору независимо от того, имеются ли подобные намерения у правообладателя» или нет, либо (Б) возникает из контрактных или прочих юридических прав – независимо от того, отделимы ли эти права от правообладателя или от его иных прав и обязательств.

С4. Любые неидентифицируемые нематериальные активы, связанные с бизнесом или группой активов, обычно называются *гудвиллом*.

С5. Основными классами идентифицируемых *нематериальных активов* являются:

- связанные с маркетингом активы,
- активы, связанные с клиентами или поставщиками,
- активы, связанные с технологиями,
- активы, относящиеся к литературе и искусству.

С6. Внутри каждого такого класса могут быть учтены нематериальные активы как возникающие из контрактных прав, так и неконтрактных взаимоотношений.

С7. Связанные с маркетингом нематериальные активы используются в основном в целях

маркетинга и продвижения продукции или услуг. Их примерами служат товарные знаки, фирменные наименования, уникальные торговые дизайны, названия интернет-доменов и соглашения об ограничении конкуренции.

С8. Связанные с клиентами и поставщиками *нематериальные активы* возникают в силу взаимоотношений или наличия информации о клиентах или поставщиках. Их примеры включают в себя договоры на поставку или оказание услуг, лицензии или соглашения о роялти, список заказов, соглашения о найме и отношения с клиентами.

С9. Технологические *нематериальные активы* возникают как из договорных, так и неконтрактных прав на использование запатентованных или незапатентованных технологий, баз данных, формул, проектов, программ, процессов или рецептов.

С10. Связанные с литературой и искусством *нематериальные активы* возникают на основании прав на получение выгод виде роялти от использования подобных активов как драматургические произведения, литературные произведения, фильмы и музыки и объектов, незащищенных авторским правом.

Гудвилл

С11. *Гудвилл* представляет собой любые будущие экономические выгоды, связанные с бизнесом, правами участия в бизнесе или возникающие в силу использования совокупности активов, которые неотделимы от бизнеса.

Следует отметить, что могут применяться различные определения гудвилла в рамках финансовой отчетности или налоговых режимов; такие определения должны приниматься во внимание, если оценка проводится для соответствующих целей.

С12. Примерами выгод, которые отражаются в *гудвилле*, могут быть:

- Синергии, специфичные для компании и возникающие в результате объединения бизнесов, например, снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов,
- возможности для роста, например, выход на новые рынки,
- организационный капитал, например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети.

С13. В целом, стоимость гудвилла определяется по остаточному принципу и представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) бизнеса стоимости всех идентифицируемых материальных, нематериальных и денежных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

Характеристики нематериальных активов

С14. Конкретные *нематериальные активы* определяются и описываются такими характеристиками, как правообладание, функции, положение на рынке и восприятие рынком. Эти характеристики отличают нематериальные активы друг от друга. Отличительные характеристики нематериальных активов иллюстрируются в следующих примерах:

- кондитерские бренды индивидуализируют эти изделия по различным вкусам, составу ингредиентов и качеству,
- компьютерные программные продукты, как правило, будут отличаться по их функциональным характеристикам.

С15. Хотя схожие *нематериальные активы* в рамках одного класса могут иметь одинаковые характеристики, тем не менее, они также будут иметь отличия, которые будут отделять их от типового *нематериального актива*.

Подходы к оценке

С16. К оценке *нематериальных активов* могут быть применены три основных подхода, описанные в «Принципах МСО».

С17. Все методы оценки *нематериальных активов* требуют определения остаточного срока полезного использования. Для некоторых активов он может представлять собой определенный период, ограниченный либо контрактом, либо типичным периодом жизненного цикла для активов, используемых в отрасли. Использование некоторых нематериальных активов может характеризоваться неопределенным сроком. Определение остаточного срока полезного использования будет включать в себя рассмотрение правовых, технологических, функциональных и экономических факторов. В качестве примера можно привести актив в форме патента на медицинский препарат, который может иметь остаточный срок правовой охраны в пять лет, но также на рынке может ожидать появления в течение трех лет более эффективного конкурирующего медицинского препарата. Это может

привести к принятию остаточного срока полезного использования для оцениваемого патента, равному всего три года.

Сравнительный подход

C18. В *сравнительном подходе* стоимость *нематериального актива* определяется на основе рыночных данных, например, [цены] предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

C19. Разнородный характер *нематериальных активов* означает, что редко когда удастся найти рыночные свидетельства сделок с идентичными активами. Если на рынке и удастся отыскать свидетельства, то, как правило, они будут относиться к активам, которые являются похожими, но не идентичными. В качестве альтернативного или дополнительного метода используется сравнение с любыми уместными сделками, включающими идентичные или сопоставимые активы, при этом анализ таких сделок продажи позволяет получить мультипликаторы сравнения, например, может оказаться возможным определить типичные отношения цен к доходам или ставки отдачи по классу сопоставимых *нематериальных активов*.

C20. Когда цены или мультипликаторы оказываются доступными, часто в них потребуются внести корректировки для отражения различий между оцениваемым активом и активом, участвовавшим в сделке.

C21. Такие корректировки будут необходимы для отражения отличительных характеристик оцениваемого *нематериального актива* по сравнению с активами, участвовавшими в сделке, при этом может оказаться, что такие корректировки возможно будет определить только на качественном, а не на количественном уровне.

К ситуациям, в которых оправданы качественные корректировки, относятся следующие примеры:

- может считаться, что оцениваемый бренд занимает более сильное положение на рынке, чем те бренды, которые участвовали в сделках,
- оцениваемый патент связан с лекарством, которое может иметь большую эффективность и меньше побочных эффектов по сравнению с теми препаратами, которые имели отношение к сделкам.

Доходный подход

C22. В *доходном подходе* стоимость *нематериального актива* определяется на основе приведенной стоимости доходов, денежных потоков или экономий на издержках, порожденных нематериальным активом. Основными методами оценки в рамках *доходного подхода*, используемыми при оценке *нематериальных активов*, являются:

- метод освобождения от роялти (relief-from-royalty method), иногда называемый методом экономии на роялти (royalty savings method),
- метод преимущества в прибылях (premium profits method), который иногда называют методом добавочного дохода (incremental income method),
- Метод избыточного дохода.

C23. Каждый из этих методов подразумевает преобразование прогнозных денежных

потоков в показатель стоимости с использованием либо методов анализа дисконтированных денежных потоков, либо, в простых случаях, с помощью применения мультипликатора капитализации к репрезентативному уровню денежного потока за один период.

Метод освобождения от роялти

C24. В методе освобождения от роялти стоимость *нематериальных активов* определяется исходя из стоимости гипотетических лицензионных платежей, которые будут сэкономленными благодаря владению активом, а не использованию его по лицензии от третьих лиц. Гипотетические выплаты роялти подлежат корректировке с учетом факторов налогообложения в течение срока использования *нематериальных активов* и дисконтируются к дате оценки для получения их приведенной стоимости. В некоторых случаях платежи роялти могут включать в себя начальный взнос в дополнение к периодическим суммам, основанным на проценте от выручки или ином финансовом показателе.

C25. Для получения ставки гипотетических роялти могут использоваться два метода.

Первый из этих методов основан на ставках рыночных роялти по сопоставимым или аналогичным сделкам. Необходимым условием для применения этого метода является наличие сопоставимых *нематериальных активов*, которые передаются в пользование по лицензии на постоянной коммерческой основе. Второй метод основан на разделении прибыли, порожденной нематериальным активом между лицензиатом и лицензиаром и определении той ее доли, которая могла бы гипотетически быть выплачена лицензиару за право пользования оцениваемым *нематериальным активом* в независимой коммерческой сделке между заинтересованным лицензиатом и заинтересованным лицензиаром.

C26. При применении метода освобождения от роялти необходимо учитывать все или некоторые из перечисленных входных переменных для оценки:

- прогнозы [базового] финансового показателя, например, выручки, к которой будет применяться ставка роялти на протяжении всего срока использования *нематериального актива*, в совокупности с определением срока использования такого *нематериального актива*;
- ставка налоговых вычетов, которая будет характерной для гипотетических платежей роялти;
- затраты на проведение маркетинга и любые другие расходы, которые покрывались бы лицензиатом при использовании оцениваемого актива;
- ставка дисконтирования или капитализации, которую целесообразно применить для преобразования гипотетических платежей роялти в приведенную стоимость.

Когда возможно использовать оба [варианта] метода, общепринятым является использование обоих для перекрестной проверки полученных результатов.

С27. Ставки роялти часто могут иметь значительный разброс на рынке для сопоставимых активов. Поэтому разумно сопоставить величину роялти, которую предполагается использовать, с тем показателем операционной рентабельности, который типичный оператор бизнеса потребует от продаж с использованием оцениваемого актива.

Метод преимуществ в прибылях

С28. Метод преимущества в прибылях предполагает сравнение прогнозируемой прибыли или денежных потоков, которые были бы получены бизнесом в случае использования оцениваемого *нематериального актива*, с теми прибылями или потоками, которые бы бизнес смог получить, если бы он не использовал этот актив. Метод часто используется, когда основанные на рынке ставки роялти недоступны или ненадежны.

С29. После установления разницы в прибыли, которая бы смогла образоваться, следует определить соответствующую ставку дисконтирования, применяемую для приведения прогнозируемых добавочных периодических прибылей или денежных потоков к текущей стоимости, или коэффициент капитализации, требующийся для капитализации постоянного уровня добавочной прибыли или денежных потоков.

С30. Метод преимуществ в прибылях может быть использован как для оценки *нематериальных активов*, использование которых позволяет сократить расходы, так и для оценки тех активов, использование которых будет создавать дополнительную прибыль или денежные потоки.

Метод избыточного дохода

С31. Метод избыточного дохода определяет стоимость *нематериальных активов* исходя из приведенной стоимости денежных потоков, связанных с оцениваемым *нематериальным активом*, за вычетом той доли денежных потоков, которая относится к другим сопутствующим активам». Метод избыточного дохода обычно используется при оценке клиентских соглашений, взаимоотношений с клиентами и проводимых проектов научных и конструкторских исследований.

С32. Метод избыточного дохода может быть применен либо на базе прогнозируемых денежных потоков за один период, и тогда он именуется "однопериодным методом избыточного дохода", либо с использованием денежных потоков за несколько периодов, и тогда он называется "многопериодным методом избыточного дохода". Поскольку *нематериальные активы* обычно приносят денежные выгоды на протяжении продолжительного периода времени, обычно используется многопериодный метод избыточного дохода.

С33. Метод избыточного дохода подразумевает определение ожидаемых денежных потоков от всего небольшого бизнеса или группы его активов, принадлежащих этому бизнесу, которые относятся ко всем доходам, получаемым от оцениваемого актива.

С34. Из этого прогнозного денежного потока делаются вычеты в отношении доли денежных потоков, связанной с сопутствующими материальными, нематериальными и финансовыми активами. Это осуществляется путем расчета соответствующих начислений или экономической ренты, приходящейся на счет сопутствующих активов, и ее вычета из денежных потоков. Для получения надежной оценки рассматриваемого актива может оказаться целесообразным включить в расчет дополнительное начисление, которое бы позволило отразить любую дополнительную стоимость, обусловленную тем фактом, что все активы совместно задействованы в продолжающем функционировать бизнесе [предпосылка «действующего предприятия»]. Это обычно позволит отразить выгоды от денежных потоков, создаваемых активом в форме собранной вместе рабочей силы, который не будет доступен покупателю оцениваемого актива, приобретаемого в отдельности.

Налоговые выгоды от амортизации

С35. Во многих налоговых режимах амортизация *нематериальных активов* может рассматриваться в качестве расхода при расчете налогооблагаемой прибыли. Соответствующие «налоговые выгоды от амортизации» могут оказывать положительное влияние на стоимость оцениваемого актива. При использовании *доходного подхода* будет необходимо учесть влияние любых доступных для покупателя налоговых выгод и ввести в денежные потоки соответствующую корректировку.

Затратный подход

С36. *Затратный подход* используется в основном для внутренне созданных нематериальных активов, которые не имеют идентифицируемых источников дохода. При применении *затратного подхода* рассчитываются затраты на замещение по аналогичным активом, либо по аналогичным услугам, имеющим сопоставимый потенциал или полезность.

С37. К примерам *нематериальных активов*, к которым возможно применить затратный подход, относятся следующие:

- самостоятельно разработанное программное обеспечение, поскольку цену программного обеспечения с сопоставимыми или похожими функциональными возможностями иногда можно узнать на рынке,
- веб-сайты, поскольку иногда возможно рассчитать затраты на создание веб-сайтов,
- собранная вместе рабочая сила, оценка которой определяется на основании расчета затрат на подбор и объединение рабочей силы.

С38. Входные переменные, которые учитываются при применении *затратного подхода*,

включают следующие переменные:

- затраты на разработку или приобретение идентичных активов,
- Затраты на разработку или приобретение активов, обладающих такой же полезностью или сопоставимым производственным или сервисным потенциалом,

- любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик оцениваемого актива, например в отношении экономического или функционального устаревания,
- любая упущенная выгода (opportunity cost), понесенная разработчиком данного актива.

Применение нескольких подходов

С39. В силу неоднородного характера многих *нематериальных активов*, в их отношении чаще возникает необходимость рассматривать вопрос о применении нескольких методов и подходов к оценке для достоверного определения стоимости этой группы активов.

МСО 220 Машины и оборудование

Содержание	Пункты
Стандарт	1
Составление задания на оценку	2-4
Проведение оценки	5
Составление отчетов	6
Дата вступления в силу	7
Комментарий	
Машины и оборудование	C1-C2
Нематериальные активы	C3
Условия финансирования	C4-C5
Вынужденные продажи	C6-C7
Подходы к оценке	C8-C12

СТАНДАРТ

1. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах, распространяются и на оценку машин и оборудования. Настоящий стандарт включает в себя лишь такие изменения, дополнительные требования или конкретные примеры, которые относятся к тому, как следует применять Общие стандарты к оценкам, регулируемым настоящим стандартом.

Составление задания на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требования МСО 101 п. 2 (г) об определении актива или обязательства, подлежащего оценке, задание на оценку должно рассматривать степень, в какой оцениваемые машины и оборудование будут совмещены или интегрированы с другими активами. Например:

- активы могут быть прочно прикреплены к земле и не быть способными к перемещению без существенных повреждений либо самого актива, либо окружающего строения или здания,
 - отдельная машина может быть частью интегрированной производственной линии, в результате чего ее функциональность зависит от других активов.
- При таких обстоятельствах необходимо будет четко определить, какие объекты должны входить, а какие должны быть исключены из оценки. Необходимо будет зафиксировать все необходимые допущения или *специальные допущения*, связанные с наличием любых дополнительных активов, -- см. также п. 4 ниже.

3. Машины и оборудование, связанные с обеспечением функционирования здания, часто неотъемлемо совмещены со зданием и не могут быть отделены от него. Такие объекты, как правило, будут включаться в состав имущественных прав объектов недвижимости. К примерам таких объектов относятся установки, основная функция которых состоит в обеспечении поступления электроэнергии, газа, отопления, охлаждения или вентиляции в здание, и оборудование такое как лифты. Если цель оценки требует, чтобы такие элементы оценивались в отдельности, в задании на оценку должно

содержаться заявление о том, что стоимость соответствующих объектов, как правило, будет включаться в состав [связанных со зданием] имущественных прав и не может быть реализуемой в отдельности. Если проводятся отдельные оценки как прав на недвижимое имущество, так и связанных машин и оборудования, следует проявлять внимательность, чтобы избежать либо упущений, либо двойного счета.

4. В связи с различающимся характером и транспортабельностью разных машин и оборудования, для описания состояния и обстоятельств оценки таких активов обычно потребуется вводить дополнительные допущения. В целях соблюдения п. 2 (И) МСО 101, такие допущения должны быть рассмотрены и зафиксированы в задании на оценку. К примерам допущений, которые могут оказаться целесообразными при различных обстоятельствах, относятся следующие допущения о том, что:

- машины и оборудование оцениваются как единое целое, будучи расположенными на месте продолжающего функционировать бизнеса и интегрированными в его состав.
- машины и оборудование оцениваются как единое целое в месте расположения бизнеса, но при допущении, что бизнес закрывается,
- машины и оборудование оцениваются по отдельности для их вывоза с текущего местоположения.

В некоторых случаях может оказаться целесообразным провести оценку с использованием более чем одного набора допущений, например, с целью иллюстрации влияния закрытия бизнеса или прекращения деятельности на стоимость машин и оборудования.

Проведение оценки (МСО 102)

5. В этой части к оценке машин и оборудования не предъявляется никаких дополнительных требований.

Составление отчета (МСО 103)

6. В дополнение к минимальным требованиям из Стандарта МСО 103 «Составление отчетов», отчет об оценке машин и оборудования должен содержать рассмотрение вопросов, отмечаемых в задании на оценку согласно пп. 2-4 выше. Отчет должен также содержать комментарий о влиянии на итоговую стоимость любых связанных материальных или нематериальных активов, исключенных из оценки, например, программного обеспечения для машины или продолжающего действовать права пользования земельным участком, на которой расположен объект.

Дата вступления в силу

7. Настоящий стандарт вступает в силу с 1 января 2012 года, хотя приветствуется его более раннее принятие.

КОММЕНТАРИЙ

Машины и оборудование

C1. Машины и оборудование представляют собой материальные активы, которые принадлежат экономическим субъектам для их использования в производстве или поставке товаров или услуг, для сдачи в аренду другим

лицам или для административных целей и которые предполагается использовать в течение определенного периода времени. Следующие активы не классифицируются как машины и оборудование:

- недвижимое имущество,
- минеральные или природные ресурсы,
- сырье и товары для потребления,
- товароматериальные запасы,
- расходные материалы,
- сельскохозяйственные активы (например, растения, скот и т.д.),
- личное имущество, такое как произведения искусства, ювелирные изделия и предметы коллекционирования.

C2. Оценка машин и оборудования, как правило, требует рассмотрения целого ряда факторов, связанных как с самим активом, так и с его окружением и экономическим потенциалом. В рамках такой группировки факторов возможно потребуются рассмотреть следующие обстоятельства:

Обстоятельства, связанные с активом:

- технические характеристики актива,
- остаточный физический срок службы,
- состояние актива, включая историю ремонтов,
- затраты на вывод из эксплуатации и удаление, если актив не оценивается в его текущем местоположении
- любые потенциальные последствия от утраты связанных активов, например, срок использования оборудования может быть ограничен длительностью арендного договора на здание, в котором размещается оборудование.

Обстоятельства, связанные с окружением:

- расположение по отношению к источникам сырья или рынкам продукта. Привлекательность местоположения также может быть ограничена определенным сроком, например, когда используемый сырьевой ресурс исчерпаем или ожидается прекращение конечного спроса,
- Воздействие любого законодательства по охране окружающей среды или других законов, которые ограничивают использование актива или накладывают дополнительные операционные или ликвидационные затраты.

Экономические факторы:

- фактическая или потенциальная рентабельность активов, основанная на сравнении эксплуатационных расходов с доходами или потенциальными доходами,
- спрос на продукцию, выпускаемую машиной или оборудованием, с учетом как макро-, так и микро-экономических факторов, которые могут оказать влияние на спрос,
- возможность актива быть преобразованным для более выгодного использования, чем текущее использование.

Нематериальные активы

С3. Нематериальные активы не подпадают под классификацию в качестве машин и оборудования. Тем не менее, *нематериальные активы* могут оказывать влияние на стоимость машин и оборудования. Например, стоимость шаблонов и штампов часто бывает неразрывно связана с сопутствующими правами на интеллектуальную собственность.

Операционное программное обеспечение, технические данные, данные производственного учета и патенты служат дополнительными примерами *нематериальных активов*, которые могут оказать влияние на стоимость машин и оборудования -- в зависимости от того, включены ли они в оценку или нет. В таких ситуациях процесс оценки будет требовать рассмотрения вопроса о включении *нематериальных активов* в оценку и анализе их влияния на результат оценки машин и оборудования.

Условия финансирования

С4. Машин и оборудование могут быть объектом договоров финансирования. В результате этого, может не иметься возможность продать такие активы без погашения кредитором или арендодателю любых остаточных обязательств по договорам финансирования. Соответствующий платеж может превышать необремененную стоимость объекта. В зависимости от цели оценки, может оказаться целесообразным идентифицировать все обремененные активы и представить их стоимость отдельно от стоимости необремененных активов.

С5. Машин и оборудование, удерживаемые на условиях операционной аренды, являются собственностью третьих лиц и, следовательно, не включаются в оценку имущества арендатора. Однако такие активы иногда должны быть отмечены в отчете, так как их наличие может оказать влияние на стоимость собственных активов, совместно используемых с ними.

Вынужденные продажи

С6. Машин и оборудование могут быть особенно чувствительны к условиям вынужденной продажи, см. «Принципы МСО» пункты 53-55. Типичным примером являются обстоятельства, когда активы должны быть удалены с объекта недвижимости в сроки, которые не позволяют провести надлежащий маркетинг, по причине прекращения договора аренды недвижимости.

С7. Влияние таких обстоятельств на стоимость потребует тщательного изучения. При предоставлении консультации о стоимости, которая может быть получена при реализации, необходимо будет рассмотреть любые альтернативы ситуации продажи из текущего месторасположения, например, практичность вывоза объектов в другое месторасположение в течение доступного времени для их продажи там, и затраты на эту операцию.

Подходы к оценке

С8. К оценке машин и оборудования могут быть применимы три основных подхода к оценке, описанных в «Принципах МСО».

С9. Для оценки машин и оборудования из однородных классов [homogenous- в смысле массовых], например, автотранспортных средств и отдельных видов

промышленной или офисной техники, часто используется *сравнительный подход* – поскольку в отношении таких объектов удастся найти достаточное количество недавних продаж аналогов. Тем не менее, многие типы машин и оборудования являются специализированными и прямые свидетельства продаж таких объектов будут не доступны, что в результате потребует использования либо доходного, либо затратного подходов.

C10. К оценке машин и оборудования может быть применен *доходный подход*, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на рынке продукты⁸. Однако, некоторые из элементов денежного потока могут быть связаны с нематериальными активами, и из него сложно будет выделить вклад, вносимый машинами и оборудованием. Использование *доходного подхода* обычно не представляется практичным для большинства отдельно оцениваемых машин или оборудования.

C11. Для оценки машин и оборудования часто применяется *затратный подход* --особенно в случае отдельных специализированных активов. Его применение осуществляется путем расчета амортизированных затрат замещения актива⁹. При этом затраты замещения оцениваемого актива определяются с позиции рыночного участника. Затраты замещения являются затратами на получение альтернативного актива с эквивалентной полезностью; при этом речь может идти о современном эквиваленте, обеспечивающем те же самые функциональные возможности, или о затратах на воспроизводство точной копии оцениваемого актива. Последний вариант приемлем лишь в том случае, если затраты на копию будут меньше, чем затраты на современный эквивалент, или если полезность оцениваемого актива может быть воспроизведена лишь его копией, а не современным эквивалентом.

C12. Определив затраты замещения, в них будет необходимо внести поправки на физическое, функциональное и экономическое устаревание оцениваемого актива в сравнении с альтернативным активом, который может быть получен по рассчитанным затратам.

⁸ Более подробные рекомендации содержатся в проекте Технического информационного документа ТИД 1 «Метод дисконтированного денежного потока для оценки недвижимого имущества и бизнеса», опубликованном в январе 2011 г.

⁹ Более подробные рекомендации по применению этого метода содержатся в проекте Технического информационного документа ТИД 2 «Метод амортизированных затрат замещения», опубликованном в феврале 2011 г.

МСО 230 Права на недвижимое имущество

Содержание	Пункты
СТАНДАРТ	1
Составление задания на оценку	2-4
Проведение оценки	5
Составление отчета	6
Дата вступления в силу	7
КОММЕНТАРИЙ	
Виды прав на недвижимое имущество	C1-C3
Иерархия прав	C4-C7
Арендная плата	C8-C11
Подходы к оценке	C12
Сравнительный подход	C13-C15
Доходный подход	C16-C21
Затратный подход	C22-C24
ПРИЛОЖЕНИЕ	
Объекты исторического имущества	A1-A17

СТАНДАРТ

1. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах, распространяются и на оценку прав на *недвижимое имущество*. Настоящий стандарт включает в себя лишь такие изменения, дополнительные требования или конкретные примеры, которые относятся к тому, как следует применять Общие стандарты к оценкам, регулируемым настоящим стандартом.

Составление задания на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требования МСО 101 п. 2 (г), для того чтобы идентифицировать актив, подлежащий оценке, в задании на оценку должно включаться рассмотрение следующих вопросов:

- описание прав на недвижимое имущество, подлежащих оценке,
- идентификация любых старших или производных прав, которые оказывают влияние на оцениваемое право.

3. В целях соблюдения требований пп. 2 (ж) и (з) МСО 101 об описании объема проводимых исследований и характере и источнике значимой информации, соответственно, в задании на оценку должны быть рассмотрены следующие вопросы:

- предоставление доказательств, необходимых для проверки прав на недвижимое имущество и любых значимых связанных прав,
- объем всех проводимых осмотров,
- ответственность за информацию о площади застройки и площади всех этажей,
- ответственность за подтверждение характеристик и состояния всего здания,

- степень исследований в отношении предоставляемых коммунальных услуг, включая определение их характеристик и адекватности,
- наличие информации о грунте и состоянии фундаментов,
- ответственность за выявление фактических или возможных экологических рисков.

4. Типичными примерами *специальных допущений*, которые, возможно, потребуются согласовать и зафиксировать в задании на оценку в целях соблюдения п. 2 (И) стандарта МСО 101, являются допущения о том, что:

- было сделано определенное физическое изменение объекта, например: проектируемое здание оценивается как завершенное строительством на *дату оценки*,
- произошло изменение статуса имущества, например: пустующее здание было сдано в аренду или сданное в аренду здание было освобождено арендатором на *дату оценки*.

Проведение оценки (МСО 102)

5. К оценке прав на *недвижимое имущество* не предъявляется никаких дополнительных требований.

Составление отчета (МСО 103)

6. В отношении составления отчетов по оценке прав на *недвижимое имущество* настоящим стандартом не предусматривается каких-либо дополнительных требований, за исключением требования отражать в отчете определенные вопросы, которые в соответствии с пунктами 2-4 выше должны фиксироваться в задании на оценку.

Дата вступления в силу

7. Датой вступления в силу настоящего стандарта является 1 января 2012 года, хотя приветствуется его более раннее принятие.

КОММЕНТАРИЙ

Виды прав на недвижимое имущество

С1. Права на *недвижимое имущество* представлены правами владения, распоряжения, пользования или занятия земли и зданий. Существуют три основных вида прав:

(А) высшее абсолютное право на определенный участок земли. Владелец таких прав имеет бессрочное абсолютное право владения и распоряжения землей и любыми зданиями на ней, ограниченное только определенными подчиненными правами и законными рамками;

(Б) производные права, которые дают их владельцу право исключительного пользования и распоряжения определенным участком земли или зданием в течение определенного периода времени, например, в соответствии с условиями договора аренды;

(В) права пользования земельным участком или зданием, которые не предоставляют исключительных прав владения и распоряжения, например, право проходить через землю или использовать ее только для указанной деятельности.

C2. Права на *недвижимое имущество* могут находиться в совместном владении, в случае чего каждый из владельцев права может выделить долевой интерес в общем праве, или быть выделенными, в случае чего каждая из сторон имеет определенную долю в общем праве.

C3. Хотя для описания этих прав на *недвижимое имущество* в разных государствах могут использоваться различные слова и термины, понятия о неограниченном абсолютном праве собственности, исключительных правах на ограниченный период времени и неисключительных правах пользования в заданных целях являются общими для большинства стран. Неподвижность земли и здания означает, что именно удерживаемое стороной право является объектом передачи в сделке, а не сам физический объект в форме земли или здания. Следовательно, стоимость связана с имущественным правом, а не с физической землей или зданиями.

Иерархия прав

C4. Различные виды прав на *недвижимое имущество* не взаимоисключают друг друга. Старшие права могут ограничиваться одним или несколькими производными правами. Владелец безусловного права может предоставить право аренды в отношении части или всех своих прав. Права аренды, предоставленные непосредственно владельцем абсолютного права, называются правами "главной аренды". За исключением случаев, если это запрещено договором аренды, держатель права главной аренды может предоставить свое право в аренду частично или целиком третьей стороне, что создает право субаренды. По своей продолжительности право субаренды всегда будет короче права главной аренды, из которого оно создано, пусть даже и на один день.

C5. Эти имущественные права будут иметь свои особенности, как это представлено в следующих примерах:

- Хотя абсолютное право обеспечивает бессрочное полное право собственности, оно может ограничиваться влиянием подчиненных прав. Такие подчиненные права могут включать в себя аренды, ограничения, установленные предыдущим собственником, или ограничения, установленные законом.
- Право аренды будет существовать в течение определенного периода времени, по истечении которого объект имущества возвращается в пользование владельцу старшего права, из которого было создано данное право аренды. Договор аренды, как правило, налагает на арендатора обязательства, например, в отношении арендной платы и других расходов. Он также может предусматривать условия или ограничения, например, в отношении способа использования имущества или передачи права аренды третьим сторонам.
- Право пользования может сохраняться в течение неограниченного периода времени или быть ограничено определенными временными рамками. Действительность права может зависеть от продолжения выплаты платежей держателем права или от соблюдения некоторых других условий.

С6. При стоимостной оценке прав на *недвижимое имущество* необходимо определять характер прав, принадлежащих их владельцем, и отражать любые ограничения или обременения, возникающие по причине наличия других прав на данное имущество. Сумма стоимостей различных прав на данный объект имущества, рассматриваемых в отдельности, часто будет отличаться от стоимости не обремененного старшего права.

С7. Имущественные права, как правило, определяются законами государства и часто регулируются национальным или местным законодательством. Прежде чем приступить к оценке прав на *недвижимое имущество*, очень важно иметь понимание соответствующей законодательной базы, которая оказывает влияние на оцениваемые права.

Аренда

С8. При стоимостной оценке как старших прав, являющихся предметом аренды, так и прав, созданных арендой, необходимо учитывать договорную арендную плату и *рыночную арендную плату*,-- в тех случаях, когда она отличается от договорной.

С9. *Рыночная арендная плата* представляет собой расчетную денежную сумму, за которую имущество 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.

С10. Комментарий, который сопровождает аналогичное определение *рыночной стоимости* в «Принципах МСО», может также применяться для оказания помощи в интерпретации понятия *рыночной арендной платы*. В частности, расчетная сумма *рыночной арендной платы* исключает элементы арендной платы, завышенные или заниженные с учетом особых условий, соображений или уступок. «Надлежащие условия» «... в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях...» -- это такие условия, которые обычно были бы согласованы на *дату оценки* между участниками сделок на рынке для данного типа имущества. *Оценку рыночной арендной платы* следует только проводить в сочетании с указанием основных предполагаемых условий аренды.

С11. Договорная арендная плата – эта арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем, и обязательств арендатора.

Подходы к оценке

С12. К оценке прав на *недвижимое имущество* применимы три основных подхода к оценке, описанные в «Принципах МСО».

Сравнительный подход

C13. Имущественные интересы не являются однородными. Даже если земля и здания, к которым относиться оцениваемое право, имеют такие же физические характеристики, как и те, что обмениваются на рынке, их местоположение будет другим. Несмотря на эти различия, *сравнительный подход* часто применяется для оценки прав на недвижимое имущество.

C14. Для сравнения объекта оценки с ценами других прав на *недвижимое имущество*, с которыми недавно был совершен обмен на рынке или которые могут быть в настоящее время представлены на рынке, обычно применяют подходящие единицы сравнения. Обычно используемые единицы сравнения позволяют проводить анализ цен продажи на основе расчета таких показателей как цена за один квадратный метр здания или за один гектар земли. К числу других удельных показателей, используемых в качестве единиц сравнения цен при наличии достаточной однородности между физическими характеристиками объектов, относятся такие показатели, как цена в расчете на одну комнату или цена на единицу продукта, например, урожайности сельскохозяйственных культур. Единицы сравнения настолько полезны при анализе, насколько они последовательно определяются и применяются как к оцениваемым объектам, так и к их сопоставимым аналогам при каждом анализе. В той мере насколько это возможно, используемые единицы должны иметь распространение среди участников соответствующего рынка.

C15. Степень значимости, которую можно предавать любым сопоставимым данным о ценах в процессе оценки, зависит от сходства различных характеристик оцениваемого имущества с характеристиками того имущества, которое удалось подобрать на рынке в качестве аналога, и особенностей сделки с ним. Следует учитывать различия между следующими характеристиками:

- право, на котором основывается ценовое свидетельство, в сравнении с оцениваемым правом,
- соответствующие месторасположения,
- соответствующее качество земли или возраст и технические характеристики зданий,
- разрешенное использование или условия зонирования по каждому объекту имущества,
- обстоятельства, от которых зависела цена сделок, и требуемая *база оценки*,
- дата, к которой относились ценовые свидетельства, в сравнении с требуемой *датой оценки*.

Доходный подход

C16. Для получения результатов оценки в рамках *доходного подхода* используются различные методы, которые имеют общее в том, что стоимость основывается на фактических или предполагаемых доходах, которые получает или может получить собственник права. В случае *инвестиционного имущества* такой доход может иметь форму арендной платы, а в случае занимаемого собственником имущества он может представлять собой

гипотетическую арендную плату (или сэкономленную арендную плату), основанную на том, какие бы затраты понес собственник в случае необходимости арендовать эквивалентное помещение. В случае, если здание подходит только для определенного вида торговой деятельности, доход зачастую связан с фактическими или потенциальными денежными потоками, которые могли бы быть получены собственником данного здания от проводимой на его основе торговой деятельности. Применение торгового потенциала имущества для целей определения его стоимости реализуется в "методе прибылей".

C17. Выявленный поток доходов затем используется для определения стоимости путем процедуры капитализации. Поток доходов, который, как предполагается, останется постоянным, может капитализоваться с использованием единого коэффициента, часто называемого коэффициентом капитализации. Данный показатель представляет собой отдачу, или "доходность", которая в ожиданиях инвестора отражала бы временную стоимость денег, а также риски и вознаграждения от собственности. Этот метод, который часто называется «методом доходности с учетом всех рисков», является быстрым и простым в применении, но его использование ненадежно, когда ожидается, что доход от объекта изменится в будущих периодах в большей степени, чем в целом на рынке, или когда требуется более тщательный анализ рисков.

C18. В таких обстоятельствах могут быть применены различные формы модели дисконтированного денежного потока. Такие модели могут существенно различаться в деталях, но они разделяют основные характеристики, связанные с тем, что в них чистый доход за определенный будущий период приводится к текущей дате с использованием ставок дисконтирования. Капитальная стоимость объекта составляется из суммы приведенных стоимостей потоков за отдельные периоды. Как и в случае метода доходности с учетом всех рисков, ставка дисконтирования в модели дисконтированных денежных потоков будет основываться на временной стоимости денег, а также рисках и выгодах, присущих рассматриваемому потоку доходов.

C19. Обсужденные выше ставки капитализации или ставки дисконтирования будут определяться исходя из цели оценки. Если такая цель заключается в установлении стоимости для конкретного собственника или потенциального собственника, основанной на его собственных инвестиционных критериях, то используемая ставка может отражать требуемую им ставку отдачи или средневзвешенные затраты на капитал. Если же цель заключается в определении *рыночной стоимости*, то ставки будут основываться на наблюдениях отдач, выведенных из цен, заплаченных рыночными участниками за права на *недвижимое имущество*, продаваемые на рынке.

C20. Ставки дисконтирования должны определяться на основе анализа ставок, подразумеваемых в рыночных сделках. Если это невозможно, то соответствующие ставки дисконтирования могут быть построены на основе типичных "безрисковых" ставок отдачи с поправкой на дополнительные

риски и возможности, связанные с конкретным правом на *недвижимое имущество*.

C21. Значения применяемых ставок капитализации и дисконтирования также будут зависеть от того, основываются ли входные величины доходов или денежных потоков на их текущих уровнях или же принимались их прогнозные значения с учетом ожидаемой в будущем инфляции или дефляции¹⁰.

Затратный подход

C22. Данный подход к оценке прав на *недвижимое имущество* обычно реализуется на основе метода амортизированных затрат замещения¹¹. Он обычно применяется, когда не удается найти свидетельств цен сделок по объектам-аналогам или идентифицировать фактические или условные денежные потоки, которые могли бы быть полученными владельцем соответствующего права. Он в основном используется для оценки специализированных объектов имущества, т.е. таких объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе как путем продажи бизнеса или организации, частью которой они являются.

C23. Первый этап применения этого метода состоит в вычислении затрат замещения. Они обычно представляют собой затраты замещения имущества его современным эквивалентом на соответствующую *дату оценки*.

Исключения возникают, когда эквивалент оцениваемого имущества должен представлять собой его копию, чтобы обеспечить участников рынка равнозначной полезностью, в этом случае затраты замещения будут являться затратами на воспроизводство или копирование оцениваемого здания, а не на его замену современным эквивалентом. Затраты замещения должны отражать все сопутствующие расходы, такие как стоимость земли, инфраструктуры, затраты на проектировку и затраты на финансирование, которые были бы понесены рыночными участниками при создании эквивалентного актива.

C24. Затраты на современный эквивалент затем подвергаются корректировке в целях отражения устаревания. Целью корректировки на устаревание является учет того, насколько менее ценным рассматриваемое имущество будет для его потенциального покупателя по сравнению с современным эквивалентом. При расчете устаревания учитывается физическое состояние, функциональные возможности и экономическая полезность оцениваемого имущества относительно его современного эквивалента.

ПРИЛОЖЕНИЕ – ОБЪЕКТЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ИМУЩЕСТВА

¹⁰ Более подробные рекомендации содержатся в проекте Технического информационного документа ТИД 1 «Метод дисконтированного денежного потока для оценки недвижимого имущества и бизнеса», опубликованном в январе 2011 г.

¹¹ Более подробные рекомендации по применению этого метода содержатся в проекте Технического информационного документа ТИД 2 «Метод амортизированных затрат замещения», опубликованном в феврале 2011 г.

A1. Настоящее приложение содержит дополнительное руководство по вопросам, которые требуют внимания при проведении стоимостных оценок прав на историческое недвижимое имущество.

A2. Историческое имущество представляет собой *недвижимое имущество*, признаваемое общественностью или официально зарегистрированное уполномоченным правительством органом как обладающее культурной или исторической значимостью в силу его отношения к историческому событию или периоду, к архитектурному стилю или к национальному наследию.

Историческое имущество обычно обладает следующими особенностями:

- оно обладает исторической, архитектурной и/или культурной ценностью;
- охраняется государством или имеет юридическую защиту;
- на его использование, реконструкцию или передачу налагаются запреты или ограничения;
- в некоторых юрисдикциях также широко распространено требование, чтобы такое имущества было открыто для доступа публики.

A3. Историческое имущество -- это широкое понятие, охватывающее множество различных видов объектов имущества. Некоторые объекты исторического имущества восстанавливаются до своего первоначального состояния, некоторые восстанавливаются лишь частично, например, фасад здания, а другие не восстанавливаются вовсе. К историческим также относятся объекты имущества, характеристики которых частично были адаптированы к современным стандартам, например, отделка внутреннего пространства, а также объекты имущества, которые подвергались обширной модернизации.

Охрана исторического имущества

A4. Историческое имущество может обладать юридической или законной защитой в силу своего культурного и экономического значения. Многие правительства приняли меры по защите конкретных объектов исторического имущества или обеспечивают защиту в целом территориям, представляющим особый архитектурный или исторический интерес.

A5. Глоссарий UNESCO¹² по терминам, связанным с объектами мирового значения, определяет культурное наследие следующим образом:

“Культурное Наследие. Признаются три группы активов:

(А) 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;

(Б) Группы зданий: группы отдельных или связанных зданий, которые, благодаря их архитектуре, их однородности или их ландшафтному

¹² UNESCO – Организация по образованию, науке и культуре ООН

положению, обладают выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки; и

(В) Участки: объекты, созданные человеком, или объединения объектов природы и человека, а также местности, включая участки археологических раскопок, которые обладают выдающейся универсальной ценностью с исторической, эстетической, этнологической или антропологической точек зрения.”¹³

“Объекты культурного наследия – это объекты, отнесенные к реестру объектов мирового наследия после удовлетворения ими хотя бы одного критерия объектов культурного наследия и проведения проверки на подлинность”¹⁴

А6. Не все объекты исторического имущества бывают в обязательном порядке занесены в официальные реестры объектов исторического имущества. Многие объекты имущества, обладающие культурным и историческим значением, также квалифицируются как объекты исторического имущества.

Особенности объектов исторического имущества, влияющие на проведение их оценки

А7. Оценка объектов исторического имущества требует рассмотрения различных факторов, связанных со значимостью таких объектов, в том числе рассмотрение нормативно-правовых норм их охраны, различных ограничений на их использование, изменение и отчуждение, а также возможных финансовых субсидий, налоговых ставок и налоговых льгот, которыми наделяются владельцы таких объектов имущества в некоторых юрисдикциях.

А8. При проведении оценки исторических объектов, в зависимости от характера исторических объектов и целей оценки должны рассматриваться следующие вопросы:

(А) Затраты на восстановление и содержание объектов исторического имущества могут быть значительными, и соответствующие расходы, в свою очередь, влияют на стоимость объектов.

(Б) В отношении объектов исторического имущества могут предусматриваться правовые меры их охраны, предотвращающие или ограничивающие их определенное использование, интенсивность такого использования или внесение изменений в объекты исторического имущества.

Можно привести следующие примеры:

- ограничительные условия, которые связаны с землей, независимо от конкретного собственника,
- охранные сервитуты, которые налагают запрет на проведение определенных физических изменений, как правило, основанные на состоянии

¹³ Конвенция по Мировому Наследию, Статья I, ЮНЕСКО, 1972 г. (Прим. оригинала)

¹⁴ Конвенция по Мировому Наследию, Статья II, ЮНЕСКО, 1972 г. (Прим. оригинала)

имущества во время учреждения сервитута или в период непосредственно после предложений по восстановлению имущества,

- консервационные сервитуты, которые ограничивают будущее использование имущества в целях защиты открытых пространств, природных особенностей или среды обитания диких животных.

A9. Оценка объектов исторического имущества требует особых соображений в отношении методов строительства или материалов в прошлом, текущей эффективности и рентабельности таких объектов с точки зрения современных эквивалентных активов, адекватности методов, используемых в целях ремонта, реставрации, восстановления или переделки объектов имущества, а также характера и степени нормативно-правовой защиты, связанной с данными объектами имущества.

A10. Земли или участок, на которых расположен объект исторического имущества, могут подвергаться ограничениям на их использование. В свою очередь, такие ограничения будут влиять на общую стоимость объекта исторического имущества.

A11. В некоторых случаях объекты исторического имущества могут не подлежать надежной оценке в виду отсутствия соответствующих рыночных данных, потенциала для получения дохода или спроса, который бы оправдывал их замещение. Примером этого может быть частично разрушенное здание, не обладающее потенциалом приносить доход: хотя оно вполне может иметь историческую ценность, его не возможно ни воспроизвести, ни заместить.

Подходы к оценке

A12. К оценке объектов исторического имущества применимы все три основных подхода, описанные в «Принципах МСО».

Сравнительный подход

A13. При применении *сравнительного подхода* исторический характер объекта имущества может изменить приоритет учета характеристик сопоставимых объектов имущества. Будет особенно важно отыскать сопоставимые объекты с историческими характеристиками, аналогичными тем, которыми обладает оцениваемое историческое имущество. Критерии подбора сопоставимых объектов в этом случае учитывают архитектурный стиль, размер объекта, определенную культурную или историческую связь с оцениваемым объектом, а также сходство месторасположения с точки зрения условий зонирования, допустимого использования, правовой защиты и сосредоточения других исторических объектов. К продажам сопоставимых объектов, возможно, потребуется применить ряд различных поправок, к которым будут относиться корректировки на различие в местоположении, затратах на реставрацию или восстановление или различие в имеющихся обременениях. Поправки, как правило, вводятся в следующих ситуациях:

- когда необходимо понести затраты на восстановление или ремонт оцениваемого объекта, но не его сопоставимых аналогов,

- когда конкретный характер обременений по оцениваемому объекту, например, ограничительные условия или охранные сервитуты, отличается от того, который характерен для сопоставимых аналогов.

Доходный подход

A14. Объекты исторического имущества, используемые в коммерческих целях, могут оцениваться с помощью *доходного подхода*. Если отличительные физические характеристики объекта исторического имущества вносят вклад в его способность приносить доход, отражаемую при использовании *доходного подхода*, особенно важно также будет и отражать затраты на любые работы, требующиеся для восстановления, адаптации или сохранения таких характеристик. В случае если требуется проведение таких работ, необходимо учитывать поправки на время согласования и затраты, связанные с получением любых необходимых правовых разрешений.

Затратный подход

A15. При применении *затратного подхода* к оценке объектов исторического имущества следует обращать внимание на то, будут ли исторические особенности здания представлять ценность на рынке для данного здания. Некоторые исторические здания будут обладать стоимостью также и в силу их символического статуса. Например, историческое здание, занимаемое известной художественной галереей, само по себе может быть столь же или более важным, как и те функции, которые оно выполняет. В данной ситуации сервисный потенциал такого здания неотделим от его исторических характеристик. Современный эквивалент таких зданий должен отражать либо затраты на создание копии, либо, если ее невозможно создать по причине недоступности оригинальных материалов или методов, затраты на новое здание с такими же уникальными и исключительными техническими характеристиками.

A16. Во многих случаях, исторические характеристики либо не добавляют стоимости, либо вовсе рассматриваются покупателем как обременительные, например, в случае больницы, расположенной в историческом здании. В таких случаях, современный эквивалент будет выражать стоимость нового здания, построенного по обычным техническим проектам.

A17. Во всех случаях поправки на физический износ и функциональное устаревание должны отражать такие факторы, как более высокие затраты на обслуживание, присущие историческому имуществу, и потерю гибкости при адаптации здания к изменяющимся потребностям арендаторов.