

# МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (МКСОИ)

Оценка имущества играет все большую роль в современной российской экономике. Такие операции, как купля-продажа жилья и другой недвижимости, кредитование под залог, страхование, налогообложение недвижимости, имущественные споры, реализация инвестиционных проектов невозможно представить себе сегодня вне связи с профессией оценщика.

15 февраля 1994 г. завершилась очередная переоценка основных средств (фондов). В соответствии с письмом Минфина РФ от 19 сентября 1994 г. No 126 "О порядке отражения в бухгалтерском учете и отчетности операций, связанных с применением механизма ускоренной амортизации и переоценкой основных средств по состоянию на 1 января 1995 г." в этом процессе важное место отведено экспертам, т.е. профессиональным оценщикам. Постановлением правительства Москвы от 4 октября 1994 г. "О лицензировании риэлторской деятельности (совершении операций с жилыми помещениями) в Москве" введено лицензирование соответствующих видов деятельности.

В различных странах профессиональные организации оценщиков присваивали профессиональный статус тем, кто имел необходимое образование и достаточный опыт. Постепенно возникла потребность в формулировке общих для мировой экономики принципов, идей и правил, что нашло свое отражение в Стандартах оценки, Кодексах профессиональной этики оценщика и других документах, разработанных в 60-70-х годах. В 1981 г. был образован Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ). Задачей Комитета стала корректировка Стандартов с учетом мнений разных стран и выявление различий в формулировках или в применении Стандартов. Особенно важно для МКСОИ, чтобы международные Стандарты оценки были признаны в международной бухгалтерской и другой финансовой отчетности. Поэтому МКСОИ поддерживает постоянные связи с Международным комитетом по стандартам бухгалтерского учета, Международной федерацией бухгалтеров, Международным комитетом по аудиторской деятельности, Международной организацией комиссий по ценным бумагам.

Первая редакция Международных стандартов оценки была опубликована в 1985 г. В настоящее время ведется большая работа по принятию Стандартов в тех областях оценки, которые пока еще не стандартизированы. Редакция начинает публикацию первых четырех новых Стандартов, вступивших в силу 24 марта 1994 г. и выражающих мнение специалистов 40 стран - участниц МКСОИ.

Каждый Стандарт соответствует некоторому классу ситуаций, относящихся к процессу оценки, и содержит следующие разделы (в порядке их следова-

ния): Введение; Область применения; Определение; Взаимосвязь со Стандартами бухгалтерского учета; Формулировка Стандарта; Замечания; Требования, предъявляемые к структуре отчета; Условия отступления от Стандарта; Дата вступления в силу.

Текст Международных стандартов оценки представлен Российским обществом оценщиков, являющимся членом ряда международных организаций оценщиков, в том числе членом МКСОИ.

## Международный комитет по стандартам оценки имущества

Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества был образован в 1981 году. Деятельность Комитета осуществляется организациями-членами, которые на март 1994 года представляли общества оценщиков следующих государств:

Австралия	Исландия	Нидерланды
Бельгия	Индия	Новая Зеландия
Бразилия	Индонезия	Норвегия
Канада	Ирландия	Пакистан
Камерун	Италия	Сингапур
Республика Чехия	Япония	Южная Африка
Дания	Кения	Испания
Франция	Корея	Швеция
Германия	Люксембург	Швейцария
Гана	Малави	Тринидад
Греция	Малайзия	Тобаго
Гонконг	Мексика	Великобритания
Замбия	Зимбабве	Соединенные Штаты Америки

Настоящий текст сверен с текстом Стандарта, опубликованным Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имущества на английском языке. Стандарт вступил в силу 24 марта 1994 года.

The International Assets Valuation Standards Committee, 12 Great George Street, Parliament Square, London SW1P3AD. Telephone: 071-222-7000; Facsimile: 071-222-9430.

## Новая редакция Стандартов ...

... отражает коллективную мысль, опыт и профессиональные суждения Оценщиков более 30 стран мира. Впервые опубликованные в 1985 году и с тех пор несколько раз подвергавшиеся изменениям, международные Стандарты оценки базируются на процессе исторического развития дисциплин профессиональной оценки, охватывающем многие десятилетия, а также на работе Комитета с момента его образования в 1981 году.

Несмотря на то, что Стандарты в их новой редакции отличаются от прежних по своей структуре и формулировкам, основополагающие принципы остались неизменными. При пересмотре прежних Стандартов Комитет ставил своими основными задачами дать более четкие формулировки различных баз оценки; подчеркнуть различия между оценкой, проводимой в целях финансовой документации или

отчетности, и оценкой, проводимой при других обстоятельствах; прояснить терминологию, допускающую неоднозначное толкование на международном уровне; привести необходимый вводный материал, позволяющий достичь лучшего понимания и более эффективного применения настоящих Стандартов.

Наш Комитет, в ссылках обычно фигурирующий как МКСОИ (IAVSC), регулярно проводит встречи по всему миру и продолжает свою работу в области Стандартов. Мы будем признательны за комментарии и предложения по поводу как этих Стандартов, так и их будущих редакций. Мы готовы оказать содействие в развитии дисциплин профессиональной оценки в развивающихся и других странах, только выходящих на международную арену, обеспечить процесс обучения и предоставить дополнительную информацию и консультации относительно наших Стандартов, а также оказать помощь с практическим применением Стандартов в любой стране мира.

*С уважением,*

*Линкольн У. Норт (Lincoln W. North)*

*Председатель*

## **Предисловие**

Оценка собственности уходит своими корнями в классическую и современную экономику. К сороковым годам нашего столетия во многих странах были разработаны в основном схожие между собой принципы и методики оценки, однако лишь во второй половине века начал развиваться подход к понятию оценки как к профессии.

До восьмидесятых годов этот процесс развивался во многих больших и малых государствах, не выходя, тем не менее, на международный уровень. В этих странах образ профессионального Оценщика складывался из некоторых схожих черт, таких как соответствующее институтское или университетское образование, специальная профессиональная подготовка, практический опыт, проявленные при этом компетентность, честность и объективность, безупречная репутация. В различных странах профессиональные организации оценщиков присваивали профессиональный статус тем, кто удовлетворял необходимым требованиям в отношении полученного образования и накопленного опыта.

На протяжении 60-70 годов некоторые национальные организации оценщиков разработали и опубликовали Стандарты Профессиональной Практической Деятельности для своих членов. Этому примеру последовали другие. В нескольких странах кроме этого были представлены Кодексы Профессиональной Этики. Содержание этих Стандартов сочетало соображения профессионального порядка с практическими потребностями рынка. В некоторых странах Стандарты были инкорпорированы, полностью или частично, в национальные законы и положения. Некоторые профессиональные организации выработали контрольные и исполнительные процедуры, позволяющие выражать свое осуждение и лишать профессионального статуса члена организации в

случае серьезного нарушения им стандартов или связанных с ними этических норм.

К концу 1970-х по мере продолжения развития этих процессов стало очевидно, что расширение деятельности международных финансовых институтов и интеграция национальных рынков достигли такой стадии, когда назрела острая необходимость в выработке единых международных стандартов оценки. Стало ясно, что отсутствие международных соглашений по стандартам оценки будет являться потенциальным источником всевозможных ошибок и недоразумений. Менее очевидным, однако, был тот факт, что в некоторых странах действие местных стандартов было недостаточно эффективным. Кроме этого, не было отчетливого понимания того, что существенные различия в подходах к оценке профессиональных организаций оценщиков разных стран могут привести к невольным недоразумениям.

Не менее важно отметить, что в экономике и сфере бизнеса, как внутри стран, так и на международном уровне, стремительно произошли существенные сдвиги, усилившие рыночное значение роли профессиональной оценки имущества. Компетентная, объективная, выполненная на высоком профессиональном уровне оценка в настоящее время требуется в самых разных направлениях деловой активности. В особенности все более широкое признание получают оценочные процедуры при определении текущей стоимости собственности для отражения ее в финансовой отчетности. В последнее время усиливается тенденция при определении стоимости активов для бухгалтерских и финансовых целей использовать вместо ретроспективной (исторической) (себе)стоимости именно текущую рыночную стоимость.

Одним из преимуществ профессиональной оценки является то обстоятельство, что она отражает ценовые колебания и экономические различия между регионами. С учетом вышеизложенных фактов в 1981 году был образован Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ). Основными задачами МКСОИ являются формулировка и публикация, в общественных интересах, Стандартов и практических рекомендаций по процедуре оценки имущества для использования в финансовой отчетности и осуществление деятельности по распространению этих материалов в мировом масштабе, способствование их принятию и соблюдению национальными организациями. Задачей Комитета также является корректировка Стандартов с учетом мнений разных стран и выявление, по мере их возникновения, различий в формулировках Стандартов и/или их применении. Особенно важно для МКСОИ, чтобы Международные Стандарты Оценки были признаны в международной бухгалтерской и другой финансовой отчетности, а также чтобы Оценщики ясно представляли, что от них требуется по стандартам других профессиональных дисциплин.

Членство в МКСОИ осуществляется через национальные общества и учреждения оценщиков, представляющие свои государства. Необходимо, чтобы эти профессиональные организации осознавали за-

дачи, стоящие перед оценкой имущества, и состояли из достаточного числа членов, способных проводить такую оценку.

Члены Комитета поддерживают Стандарты и рекомендации, публикуемые Комитетом, и оказывают всемерное содействие в утверждении Стандартов в своих государствах в подходящих по контексту ситуациях. Организации-члены также сообщают Комитету обо всех существенных различиях между их национальными и международными стандартами для последующего ознакомления с ними международного сообщества. Оценщики, безусловно, обязаны действовать на законном основании и подчиняться всем законам и положениям, принятым там, где они осуществляют свою практическую деятельность.

Организации-члены взаимодействуют с контрольными и регулирующими учреждениями, как официальными, так и общественными, и с обществами других профессиональных ассоциаций для обеспечения соответствия проводимых оценок Стандартам и рекомендациям МКСОИ. Кроме того, организации-члены выполняют в своих государствах образовательные и консультативные функции в области стандартов оценки имущества.

Для деятельности МКСОИ особое значение имеет постоянная связь с Международным Комитетом по Стандартам Бухгалтерского Учета, Международной Федерацией Бухгалтеров, Международным Комитетом по Аудиторской Деятельности, Международной Организацией Комиссий по Ценным Бумагам. В связи с этим в задачи МКСОИ входит консультативная деятельность по оценке активов в контексте бухгалтерского учета, координирование Стандартов и рабочих программ смежных профессиональных дисциплин в общественных интересах, тесное взаимодействие с вышеупомянутыми и другими международными организациями при определении, разработке и обнародовании новых Стандартов. Взаимодействие осуществляется прямыми контактами, а также посредством участия в других международных организациях, таких, например, как Организация Объединенных Наций. В мае 1985 года МКСОИ был включен в Реестр Экономического и Социального Совета ООН.

Приведенные ниже Стандарты и связанные с ними комментарии и замечания на данный момент выражают общее мнение 40 стран-участниц. Для рассматриваемых оценок, как для оценок отдельных объектов собственности, справедлив принцип изменения, который состоит в том, что изменение неизбежно и непрерывно, даже в том случае, когда оно постепенно и не сразу заметно. Нижеследующие положения в качестве Стандартов устанавливают фундаментальные определения оценки имущества и предлагают основные принципы осуществления деятельности в динамичном, изменчивом мире. Случаи, в которых предполагается, что изменение Стандартов необходимо и обосновано, должны быть доведены до сведения Комитета для международного обсуждения и принятия соответствующего решения.

## Формат стандартов

Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества полностью осознает сложность процедур профессиональной оценки, разнообразие ситуаций, связанных с объектами и правами собственности, трудность интерпретации процесса оценки другими профессиональными дисциплинами, проблему преодоления межъязыковых барьеров, а также испытываемую обществом крайнюю необходимость в обоснованных методиках оценки, разработанных в соответствии с общепринятыми стандартами. Эти соображения учитывались при создании настоящих Стандартов, как в вопросах содержания, так и формы, поэтому для практического применения Стандартов важное значение имеет понимание их структуры.

Исчерпывающее обсуждение области знаний, включающей в себя методы и практические процедуры оценки, выходит за рамки задач, стоящих перед настоящими Стандартами. Однако, для обеспечения лучшей согласованности между различными профессиональными дисциплинами и для уменьшения трудностей, связанных с языковыми барьерами, Стандарты включают в себя вступительный раздел, озаглавленный "Общие понятия и принципы оценки", который служит основой для каждого из Стандартов. Рыночная стоимость и базы, отличные от рыночной стоимости, рассматриваемые в Стандартах МКСОИ 1 и 2 соответственно, являются основой для Стандарта МКСОИ 3, "Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации".

Дополнительные Стандарты МКСОИ имеют дело с аспектами и ситуациями оценки, типичными для различных направлений деловой активности, но отличающимися от оценки имущества, описанной в Стандарте МКСОИ 3. Выработка этих Стандартов также входит в круг задач МКСОИ в силу того, что отчеты об оценке, проведенной в целях кредитования, купли-продажи, а также отчеты об оценке предприятий и некоторые другие иногда путают с отчетами, рассмотренными в Стандарте МКСОИ 3. Формулировка специально определенных Стандартов для всего разнообразия ситуаций может способствовать более ясному пониманию и уверенному практическому применению Стандартов оценки.

В мире бизнеса в качестве составной части процесса профессиональной оценки широко распространены различные принципы и методики оценки. Краткое обсуждение основополагающих понятий, включенное в настоящие Стандарты, ни в коей мере не следует считать исчерпывающим. Следовательно, для понимания и использования этих Стандартов важным моментом является тот факт, что каждый Стандарт, несмотря на то, что он может публиковаться в качестве отдельной группы разделов, на самом деле является составной частью единого целого. Таким образом, определения, предварительные замечания, понятия и принципы оценки наряду с другими общими элементами следует рассматривать в качестве неотъемлемой части каждого Стандарта. Каждый Стандарт соответствует некоторому классу ситуаций, относящихся к процессу оценки.

Для решения поставленных перед ним задач каждый Стандарт содержит приведенные ниже разделы (в порядке их следования):

1. Введение
2. Область применения
3. Определения
4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета
5. Формулировка Стандарта
6. Замечания
7. Требования к изложению фактического материала
8. Условия отступления от Стандарта
9. Дата вступления в силу

Некоторые сферы деятельности профессиональной оценки могут быть непригодными для разработки для них специальных Стандартов. В других случаях такие Стандарты могут быть сырыми либо неполными. В соответствии с этим МКСОИ может время от времени дополнять эти Стандарты Рекомендательными Примечаниями. Рекомендательные Примечания призваны служить Оценщикам и пользователям услугами оценки общими установками, облегчающими понимание процесса оценки и стимулирующими применение процедур оценки на практике в самых разнообразных ситуациях.

## **Общие понятия и принципы оценки**

### **1.0. Введение**

1.1. Опыт международного профессионального общения в рамках Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества продемонстрировал, что, за немногими исключениями, в мире существует принципиальное согласие в отношении фундаментальных понятий, лежащих в основе оценки как научной дисциплины. Особенности местного законодательства и экономической обстановки могут время от времени налагать специфические (иногда ограничительного характера) требования в прикладных аспектах, но основы методов и процедур оценки для разных стран мира по сути ничем друг от друга не отличаются.

1.2. Эти фундаментальные понятия лежат в основе Стандартов и рекомендаций МКСОИ, однако Комитет придерживается позиции, согласно которой является нецелесообразным формулировать фундаментальные определения и принципы в тексте каждого Стандарта. Вместо этого настоящий раздел служит в качестве дополнения к каждому Стандарту и является обзором основных понятий, имеющих особое значение для понимания оценки как профессиональной деятельности и для применения Стандартов на практике.

### **2.0. Понятия Земли и Собственности**

2.1. Земля является неотъемлемой частью нашей жизни и нашего существования. Благодаря своей исключительной важности она всегда находится под пристальным вниманием юристов, географов, социологов, экономистов. От того, каким образом

рассматривает землю и варианты ее использования каждая из этих дисциплин, во многом зависят судьбы народов всего мира.

2.2. Оценка стоимости земельного участка как неиспользованного или участка с улучшениями (обработка земли и сооружения) является экономическим понятием. Земельный участок, не использованный или с улучшениями, также называется недвижимостью (real estate). Стоимость создается полезностью объекта недвижимости - его способностью удовлетворять нужды и потребности людей. Стоимость любого объекта недвижимости определяется его уникальностью, долговечностью, постоянством местоположения, относительной ограниченностью предложения на рынке недвижимости, а также специфической полезностью конкретного земельного участка.

2.3. Собственность является юридической концепцией. Собственность представляет собой совокупность частных прав владения. Для того, чтобы различать недвижимость, материальное понятие и право владения, юридический термин, право владения объектом недвижимости называют правом собственности на недвижимость (real property). Юридический термин для объектов физического мира, не являющихся недвижимостью, движимое имущество (personalty), а право владения им называют правом собственности на движимое имущество (personal property). Слово собственность, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимому имуществу или их комбинации (см. ниже раздел 3).

2.4. Оценщики (Asset Valuers или Appraisers) - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (см. ниже раздел 3.5). Как профессионалы оценщики должны удовлетворять жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно следовать высоким моральным принципам (Этическим Нормам) и профессиональным эталонам (Стандартам).

2.5. Колебания цен с течением времени являются результатом действия экономических и социальных сил - как общих, так и специфических. Общие силы могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Действие отдельных специфических сил, например технологические изменения, может привести к сдвигам в соотношении спроса и предложения, что повлечет за собой значительные изменения цен.

2.6. Многие хорошо известные принципы применимы к оценке. Среди них - принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и другие. Общим для всех этих вспомогательных принципов является их явное или неявное влияние на степень полезности и капиталоотдачу рассматриваемого имущества. Следовательно, можно утверждать, что полезность объекта недвижимости выражает суммарное дейст-

вие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

### **3.0. Понятия Недвижимости, Собственности и Имущества (Активов)**

3.1. Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество (real estate), определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различения недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

3.2. Понятие права собственности на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

3.3. Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

3.4. В терминологии бухгалтерского учета имущество (активы) представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Владение имуществом (активным) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

3.5. В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, рассматриваемыми в Стандарте МКСОИ 3, активы различаются на материальные, нематериальные и инвестиционные. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

а. Текущие активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, например счета дебиторов, товарные запасы, краткосрочные инвестиции, банковская и кассовая наличность. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемая как основные активы в соответствии с данным ниже определением, может также быть отнесена к текущим активам. В качестве примера можно привести земельные участки или объекты недвижимости, находя-

щиеся в товарно-материальном запасе и предназначенные на продажу.

б. Основные активы (основные средства). Это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:

(1) Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.

(2) Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы.

3.6. Терминология бухгалтерского учета не во всем совпадает с терминологией, используемой оценщиками. Если следовать классификации параграфа 3.5, оценщики преимущественно имеют дело с основными активами. В техническом плане оценивается владение имуществом (активами), или право владения, а не сами активы, материальные или нематериальные. Этот термин подчеркивает различие между экономической концепцией оценки имущества, объективно основанной на способности этого имущества быть проданным и купленным на свободном рынке, и некой субъективной концепцией, предполагающей в качестве основы определения стоимости некоторые внутренние качества объекта, либо другую базу, отличную от Рыночной Стоимости. Тем не менее в Стандарте МКСОИ 2 отмечается, что объективный рыночный подход имеет специальные приложения в случаях ограниченной или нерыночной оценки собственности.

3.7. Термины "износ" и "амортизация" (depreciation) используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя Методы Стоимости Воспроизводства и Возмещения, могут использовать термин "износ" или "начисленный износ", имея в виду любую потерю стоимости относительно суммарной стоимости приобретения. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин "амортизационные начисления" (accruals for depreciation) обозначает начисления, произведенные бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и обязательно отражают состояние рынка.

3.8. Учитывая, что юридический термин "собственность", относящийся к объекту недвижимости, в то же время широко используется в качестве общего обозначения недвижимого и/или движимого имущества, в настоящих Стандартах это понятие используется в широком смысле. В этом контексте под ним может пониматься как сам физический объект, так и право владения им. Принимая это соглашение, мы можем отличить собственность в общем контексте процесса оценки от собственности, понимаемой как активы в смысле определений и соглашений бухгалтерского учета.

#### **4.0. Цена, Себестоимость (Затраты, Издержки), Рынок и Стоимость**

4.1. Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода недопониманиям и недоразумениям, в особенности если речь идет о международном сообществе. Эта проблема становится особенно актуальной в случаях, когда слова языка, имеющие широкий, обыденный смысл, также используются для обозначения специфических понятий в некоторой дисциплине. При употреблении в оценке имущества терминов цена, себестоимость, рынок, стоимость мы сталкиваемся именно с такой ситуацией.

4.2. Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

4.3. Себестоимость (затраты, расходы) является ценой, заплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. По завершении процесса создания или акта купли-продажи себестоимость (затраты, расходы) становится историческим фактом. Цена, заплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на приобретение.

4.4. Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. (Иногда рынком называют также и место, где совершаются эти операции.) Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей

и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, национальным или международным.

4.5. Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

4.6. Существует много типов стоимости и соответствующих им определений (см., например, МКСОИ Стандарт 2). Некоторые из них являются стандартными типами стоимости, широко применяемыми в процедурах оценки имущества. Другие же используются в специальных, строго оговоренных случаях. Для понимания и практического применения методов оценки крайне важно ясно изложить используемый тип и определение стоимости, а также обратить внимание на то, чтобы выбранный тип стоимости соответствовал контексту конкретной задачи, стоящей перед оценщиком. В зависимости от выбранного определения стоимость оцениваемого имущества может оказаться различной.

4.7. Профессиональные оценщики избегают употреблять неспецифицированный термин "стоимость", применяя его в сочетании с определяющим прилагательным - конкретизирующим, какая именно стоимость имеется в виду. Рыночная стоимость (Market Value, или в некоторых странах Open Market Value), наиболее распространенный в оценке имущества тип стоимости, является предметом обсуждения МКСОИ Стандарта 1. Ввиду того, что традиционный здравый смысл подсказывает понятие стоимости трактовать именно как рыночную стоимость (если не оговорено обратное), особенно важно, чтобы в каждом таком случае понятие "рыночная стоимость" было ясно и точно определено.

4.8. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую этот объект собственности должен продаваться на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении Рыночной Стоимости.

4.9. Рыночная Стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности именно с точки зрения рынка, а не его отвлеченного физического статуса. Для конкретного предприятия полезность его активов может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или отдельно взятой отрасли. Следовательно, необходимо, чтобы оценка имущества и бухгалтерские отчеты, отражающие эффекты изменения цен, учитывали разницу между стоимо-

стью в рыночном смысле, которая должна быть отражена в финансовой отчетности, и нерыночными типами стоимости, которые не должны браться за основу финансовой документации. Остаточная Стоимость Возмещения (ОСВ), понимаемая в смысле определения МКСОИ Стандарта 2 и будучи приложенной к специализированной собственности, хотя и является нерыночной базой оценки, тем не менее в соответствующих случаях может быть применена в финансовой отчетности.

4.10. Аргументы, аналогичные приведенным в параграфе 4.9 справедливы для оценки собственности, отличной от недвижимого имущества. За исключением случаев обоснованного применения ОСВ, финансовая отчетность требует применения методов, основанных на Рыночной Стоимости, и проведения четкой границы между ними и методами, использующими нерыночные типы стоимости.

4.11. Общая себестоимость объекта недвижимости включает в себя все прямые и косвенные затраты на его производство. Если покупатель после приобретения недвижимости произвел дополнительные капитальные затраты, то при расчете себестоимости эти затраты прибавляются к (себе) стоимости приобретения. В зависимости от того, насколько рынок считает эти затраты целесообразными, в такой мере они будут вносить свой вклад в Рыночную Стоимость имущества.

## 5.0. Рыночная Стоимость

5.1. Понятие Рыночной Стоимости отражает коллективное восприятие и действие рынка и является основой для оценки большинства ресурсов экономики рыночного типа. Несмотря на то, что точные определения могут варьироваться, смысл, вкладываемый в это понятие, ясен всем, и с его применением проблем обычно не возникает.

5.2. По Стандартам МКСОИ Рыночная Стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

5.3. В МКСОИ Стандарте 1 приведено подробное объяснение понятия и определения Рыночной Стоимости. Здесь же, в качестве предварительного замечания, важно отметить, что профессионально полученное расчетное значение Рыночной Стоимости является объективной оценкой установленных прав владения определенной собственностью на конкретную дату. Рыночная Стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных и выработанной в соответствии с настоящими Стандартами, при этом отчет представлен в виде, соответствующем Стандартам и/или соглашениям, применимым к задачам, стоящим перед конкретной оценкой. В МКСОИ Стандарте 3 устанавливаются Стандарты оценки, разработанные специально для финансовой отчетности и смежной документации.

5.4. Основные активы отличаются от большинства текущих активов тем, что они требуют большего периода времени для того, чтобы посредством маркетинга определить цену, представляющую их Рыночную Стоимость. Этот элемент времени, а также отсутствие "рынка наличного товара", специфика и большое разнообразие рынков и объектов собственности наряду с другими факторами определяют потребность в профессиональных оценщиках и выработке настоящих Стандартов.

## 6.0. Наиболее Эффективное Использование

6.1. Земная поверхность является основой любого существования и, за редким исключением, остается неизменной на протяжении жизни отдельных людей. Благодаря уникальности и неподвижности земли каждый земельный участок имеет уникальное, присущее только ему, местоположение. Постоянство земной поверхности также позволяет сделать естественное допущение, что она переживет производимые на ней разработки и возводимые человеком сооружения.

6.2. Уникальные свойства земли позволяют нам говорить о стоимости собственного земельного участка; и, в соответствии с экономическими принципами, оценивая земельный участок отдельно от осуществленных на нем улучшений, мы должны оценить тот вклад, который вносят эти улучшения в общую стоимость объекта собственности. Таким образом, рыночная стоимость земли, основанная на понятии "наиболее эффективного использования", выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений, где улучшения определяют разницу между общей рыночной стоимостью объекта недвижимости и стоимостью собственно земельного участка.

6.3. Несмотря на обстоятельства, изложенные выше в параграфе 6.2, многие объекты собственности оценены как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях оценщик, как правило, определяет Рыночную Стоимость, учитывая наиболее эффективное использование участка с имеющимися улучшениями.

6.4. Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

6.5. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться разумное объяснение, оправдывающее его мнение о вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа были выявлены один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант,

в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

6.6. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

6.7. Понятие наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки Рыночной Стоимости. Однако некоторые стандартные процедуры предназначены для специального приложения понятия наиболее эффективно использования при оценке собственности в связи с подготовкой финансовой отчетности и смежной документации. Это специальное приложение, называемое "Рыночная Стоимость при Существующем Использовании", обсуждается в МКСОИ Стандарте 3.

## 7.0. Полезность

7.1. В силу того, что ключевым критерием стоимости любого имущества является его полезность, процедуры, используемые в процессе оценки, имеют общую цель - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. При этом встает вопрос о том смысле, который вкладывается в понятие полезности.

7.2. Полезность является скорее относительным, или сравнительным, понятием, нежели абсолютной характеристикой. Например, полезность сельскохозяйственных угодий, как правило, измеряется их плодородностью. Стоимость земли непосредственно зависит от количества и качества урожая либо количества и качества построек, либо, если участок допускает застройку, от степени продуктивности, на которую она способна в коммерческом, промышленном аспекте или в плане жилищного строительства. Следовательно, стоимость земли устанавливается посредством оценки ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических факторов и условий внешней среды, определяющих ее продуктивность.

7.3. Оценка имущества в корне зависит от того, каким образом используется имущество, и/или от того, как высоко оно может котироваться на рынке при обычных условиях. Для некоторых видов имущества оптимальная полезность достигается, если объекты выступают как отдельно взятые элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве части группы. Следовательно, необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, от его полезности как части группы.

7.4. Отдельно расположенные независимо функционирующие объекты недвижимости, как правило, переходят из рук в руки в индивидуальном порядке, и в этом аспекте их и следует оценивать. Если стоимость таких объектов увеличивается (или уменьшается) благодаря функциональной или экономической связи с другими объектами недвижимости, то

такая дополнительная специфическая стоимость определяется в процессе оценки и фиксируется в отчете либо на основании собственных наблюдений оценщика, либо в соответствии с явными указаниями клиента. Как бы то ни было любая подобная стоимостная поправка не должна учитываться в Рыночной Стоимости без соответствующего обоснования.

7.5. Рассматриваемый отдельно объект недвижимости может обладать дополнительной стоимостью из-за своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом недвижимости, находящимся в чужом владении, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. В отчете необходимо указать, отдельно от Рыночной Стоимости, установленной в соответствии с настоящими Стандартами оценки, величину такой дополнительной стоимости.

7.6. Полезность измеряется в долговременной перспективе - как правило, на протяжении всего нормального срока службы имущества. Однако некоторые активы могут оказаться для предприятия временно излишними; они "кладутся на полку" или каким-то другим образом изымаются из процесса производства, преобразуются для альтернативного использования или просто висят без дела на определенный срок. В других ситуациях внешние условия рынка, экономические или политические, могут вынудить на неопределенное время сократить производство.

7.7. Аналогичная ситуация возникает, если активы расположены в отдаленных регионах, в государствах с нерыночным типом экономики, либо там, где экономика переживает существенные сдвиги. Степень полезности таких активов бывает определить крайне трудно. Оценка в подобных ситуациях требует особой компетентности и специальной подготовки, и отчет должен быть составлен в соответствии со Стандартами МКСОИ. Особенно важным для оценщика является подробное изложение и объяснение использованной им базы оценки; информации, на которой базировалась оценка; и тех специальных допущений и ограничений (если таковые были), при помощи которых производилась оценка.

7.8. Типичным результатом политической или экономической нестабильности является изменение полезности, в продуктивности либо в эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку рыночных ожиданий продолжительности такого развития событий. Временные остановки или закрытия предприятий могут мало сказаться на стоимости активов или даже не повлиять вообще, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности могут вызвать постоянное снижение стоимости. Оцениваемые активы необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на их функционирование.

## 8.0. Другие Важные Понятия

8.1. Выражение "Рыночная Стоимость" не является синонимом термина "Справедливая, или Объективная Стоимость" (Fair Value), в том смысле, в каком

он используется в стандартах бухгалтерского учета. В отличие от приведенного выше определения Рыночной Стоимости бухгалтерское понятие Объективной Стоимости подразумевает сделку, которая могла состояться при наличии определенных разногласий; при обстоятельствах, отличающихся от нормального процесса перераспределения собственности в условиях открытого рынка. Эти обстоятельства включают в себя возможность совершения срочной сделки, когда одна из сторон находится в затруднительном положении, а также другие случаи, не предусмотренные в определении понятия Рыночной Стоимости. Термин "Справедливая Стоимость" используется также в юридическом аспекте при определении компромиссного решения, разрешающего разногласия сторон. Причины этих разногласий также могут не соответствовать определению понятия Рыночной Стоимости. Во избежание неясностей и недоразумений отчет об оценке Рыночной Стоимости должен включать в себя адекватное объяснение используемого оценщиком определения термина "Рыночная Стоимость", а также изложение допущений, условий и обстоятельств, на основании которых производилась оценка.

8.2. Специализированные активы представляют собой активы, которые, как правило, продаются в качестве части бизнеса, составным компонентом которого они являются. Такие активы также можно рассматривать как ограниченно рыночные или вообще нерыночные, в зависимости от степени их специализации в плане конструкции, конфигурации или использования. При недостатке или полном отсутствии рыночной информации для непосредственного сравнительного анализа процесс оценки таких активов может оказаться крайне затруднителен. Тем не менее именно на оценщике лежит ответственность за отбор рыночных данных для обоснования и/или объяснения заключения оценки. Несмотря на то, что при рассмотрении специализированных активов может быть применен любой из методов оценки, и ни одним из подходящих методов не следует пренебрегать, на практике чаще всего применяется метод Остаточной Стоимости Возмещения. Если возможно, оценщик, исходя из рыночной информации, определяет стоимость земельного участка, себестоимость и аккумулированный износ и объясняет свой выбор базы оценки стоимости.

8.3. Термин "Остаточная Стоимость Возмещения" не следует путать с термином "Стоимость Возмещения". Стоимость Возмещения выражает затраты на приобретение на рынке в качестве удовлетворительной замены аналогичного имущества. Несмотря на возможность строительства или иного способа создания удовлетворительной замены, обычно при определении стоимости возмещения используют именно сумму затрат на приобретение аналога на свободном рынке. В отличие от этого метод ОСВ относится к процессу оценки, совмещающему вычисление рыночной стоимости земельного участка при существующем на данный момент использовании и остаточной стоимости зданий, сооружений и других улучшений для получения значения стоимости, от-

ражающей потенциальную прибыльность от использования имущества в целом.

8.4. В условиях нарушения или приостановки нормальных рыночных процессов, а также в тех случаях, когда дисбаланс между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению Рыночной Стоимости, перед оценщиком могут встать весьма трудные проблемы. Применяя понятие рыночной стоимости, анализируя в процессе оценки рыночную информацию и все имеющиеся в его распоряжении аргументы, оценщик вносит коррективы в значимость и полезность активов, рассматриваемых в финансовой документации. Чем менее доступна рыночная информация, чем в меньшей степени она может быть использована непосредственным образом, тем в большей степени достоверность процедур оценки зависит от профессиональной компетентности, опыта и интуиции оценщика и квалифицированного применения настоящих Стандартов.

8.5. В ряде государств (или при специфических обстоятельствах) для соблюдения законодательных или нормативных требований оценщику может потребоваться использовать особое определение термина "Рыночная Стоимость". Как бы то ни было фундаментальные понятия и определения оценки полагаются соответствующими положениям, содержащимся в Стандартах МКСОИ, если только оценщик специально не оговорил обратное. Смысл понятия "Рыночная Стоимость имущества" не меняется из-за расхождения в терминологии или перефразирования самого определения, которое может быть различным для разных стран из-за отличий в законодательстве.

8.6. Любой отчет об оценке должен содержать ясное изложение целей и методов произведенной оценки. Являясь финансовым отчетом, отчет об оценке, соблюдая все прочие требования, предъявляемые к подобного рода документации, должен содержать заключение, определяющее тип имущества для каждого из оцениваемых объектов, и содержащее аргументацию этой классификации.

8.7. Принятый в бухгалтерском учете метод определения стоимости на основе затрат на приобретение учитывает только те первоначальные затраты и амортизационные начисления, которые подпадают под общепринятые принципы бухгалтерского учета. Однако имущество может обладать рыночной стоимостью, меньшей (или, наоборот, большей), чем стоимость приобретения, независимо от поправок на аккумулированный износ. С точки зрения конкретного предприятия себестоимость активов может совпадать с тем вкладом, который вносят данные активы в общую стоимость предприятия, а может от него и отличаться. С точки зрения рынка, если произведенное имущество предназначено для продажи, производитель должен быть в состоянии продать его по цене, превышающей затраты производителя на его производство, иначе деятельность предприятия будет нерентабельной. Если имущество было продано с выгодой, то цена, заплаченная покупателем, будет являться для него стоимостью приобретения (себестоимостью, или затратами на

приобретение), а разница между ней и затратами продавца (включая торговые издержки и издержки хранения) будет являться прибылью продавца, также называемой доходом с продаж. При некоторых обстоятельствах продажа может произойти по цене, равной себестоимости товара для продавца, или даже ниже ее, но в таких особых случаях требуется специальное применение изложенных принципов.

8.8. Оценка стоимости имущества, составление отчета и соответствующих рекомендаций входят в компетенцию настоящих Международных Стандартов и связанных с ними рекомендаций. Другие дисциплины не имеют к ним никакого отношения. Тем не менее то, каким образом результаты оценки будут изучаться, обрабатываться и инкорпорироваться с результатами других исследований, имеет для оценщиков крайне важное значение. Адекватное понимание терминологии является принципиальным моментом как для оценщиков, так и для тех, кто пользуется их отчетами. Не менее важным для оценщиков является применение эрудиции и опыта в сочетании с правильным использованием разработанных методик. Настоящие Стандарты служат целям, общим для тех, кто проводит оценку имущества и тех, кому приходится полагаться на их результаты.

## 9.0. Резюме

9.1. Настоящие Стандарты адресованы в первую очередь оценщикам, которым необходимо оценить имущество для целей финансовой отчетности и смежной документации. Особый акцент сделан на использовании реальной рыночной информации, на основании которой может быть вынесено профессиональное суждение относительно оценки собственности. В Стандарты включены рекомендации, касающиеся других типов оценки, и отмечены их отличия от оценки имущества, для того чтобы на международном уровне обозначить ориентиры, которые будут способствовать лучшему пониманию всех аспектов оценки и позволят уменьшить, а со временем и вовсе устранить недоразумения в использовании отчетов об оценке.

## Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие Понятия и Принципы Оценки".

### 1.0. Введение

1.1. Целью этого Стандарта является введение общего определения понятия "Рыночная Стоимость". Кроме того, Стандарт объясняет, в терминах этого определения и его приложения к оценке собственности, общие признаки ситуации, при которой задачи и методы оценки требуют нахождения именно Рыночной Стоимости.

1.2. Рыночная Стоимость является представлением меновой стоимости или той денежной величины,

которую можно получить за собственность, если она будет выставлена на продажу на открытом рынке на дату оценки при условии соблюдения требований, указанных в определении Рыночной Стоимости. Для того чтобы оценить Рыночную Стоимость, оценщик должен прежде оценить наиболее эффективное использование или наиболее вероятное использование объекта собственности (см. МКСОИ Предисловие, параграф 6.3). Это использование может совпадать с существующим на данный момент либо быть каким-то иным. Это определяется на основании рыночных данных.

1.3. Рыночная Стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Наиболее распространенными методиками оценки Рыночной Стоимости являются Метод Сравнения Продаж, Метод Капитализированного Дохода, или Дисконтированного Наличного Потока, и Затратный Метод.

1.4. Затратный Метод имеет два возможных варианта применения, один из которых может быть использован при оценке Рыночной Стоимости. В приложении к оценке Рыночной Стоимости все параметры метода берутся из данных открытого рынка. В приложении к нерыночным ситуациям параметры выбираются иным образом. Для дополнения картины Метод Остаточной Стоимости Возмещения (ОСВ) сочетает в себе рыночные и нерыночные элементы и не может определять Рыночную Стоимость. При получении, представлении и использовании Рыночной Стоимости важно не запутаться в этих различных затратных подходах.

1.5. Все методы, процедуры и техники измерения Рыночной Стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению Рыночной Стоимости. Метод Сравнения Продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень амортизации должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод Капитализации Дохода, или Метод Дисконтированного Потока, должен быть основан на определяемых рынком значений наличного потока и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - Рыночная Стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

1.6. То, каким образом та или иная собственность обычно возвращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке Рыночной Стоимости. Любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Для каждой проблемы оценки найдутся один-два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности оценщик при определении Рыночной

Стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.

## 2.0. Область применения

2.1. Этот Стандарт применим к оценке Рыночной Стоимости собственности - как правило, недвижимости и элементов, имеющих к ней непосредственное отношение. При этом предполагается, что рассматриваемая собственность оценивается как объект продажи на открытом рынке, а не как часть действующего предприятия или с какой-либо другой точки зрения.

## 3.0. Определения

3.1. Рыночная Стоимость в контексте Стандартов определяется следующим образом:

Рыночная Стоимость есть расчетная величина - денежная сумма, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

3.2. Термин "имущество (активы)" использован из-за соответствующей направленности настоящих Стандартов. Однако вместо него для общности определения мог быть выбран термин "собственность". Каждый элемент определения имеет свою концептуальную подоплеку:

3.2.1. "Расчетная величина..." относится к цене, выраженной в денежном эквиваленте (как правило, в местной валюте), могущей быть уплаченной за имущество в процессе коммерческой сделки. Рыночная Стоимость измеряется как наиболее вероятная цена, которая реально может быть получена на дату оценки на рынке, удовлетворяющем условиям определения Рыночной Стоимости. Это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена. При расчете не учитываются цены, завышенные или заниженные за счет особых условий или обстоятельств сделки, таких, как нетипичная форма взаиморасчетов, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации и скидки или при наличии одного из признаков Специальной Стоимости (по определению МКСОИ Стандарта 2).

3.2.2. "... имущество должно переходить..." подчеркивает тот факт, что стоимость имущества является величиной именно расчетной, нежели предопределенной заранее или реальной ценой продажи. Это цена, по которой по ожиданиям рынка на дату оценки должна состояться сделка по продаже данного имущества, отвечающая всем прочим требованиям определения понятия Рыночной Стоимости.

3.2.3. "... на дату оценки..." выражает привязку расчетной Рыночной Стоимости по времени к конкретной дате. В силу того что рынки и рыночные условия могут меняться, вычисленное значение стоимости для другого момента времени может быть неверным или некорректным. Результат оценки отражает действительное состояние рынка именно на

дату оценки, но не на прошедшую или будущую дату. Кроме этого определение предполагает, что сделка, определяющая Рыночную Стоимость, завершается одновременно с переходом имущества из рук в руки, так что никакие вариации цены невозможны.

3.2.4. "... между добровольным покупателем..." относится к тому, у кого есть мотивы купить, но его никто и ничто не принуждает это сделать. Такой покупатель не готов платить любую цену - ни по слишком горячему желанию, ни по острой необходимости. Этот покупатель, кроме того, совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, который нельзя увидеть или поверить в его существование. Предполагаемый покупатель не заплатит цену выше той, которую диктует ему рынок. Нынешний владелец имущества также входит в число тех, кто составляет этот "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные допущения относительно условий и состояния рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше разумного. В некоторых странах, специально чтобы отметить это важное обстоятельство, в определении рыночной стоимости опускают слова о добровольном покупателе.

3.2.5. "...добровольный продавец..." не сгорает от желания продать, не вынужден продавать во что бы то ни стало по любой цене, а также не склонен настаивать на цене, если она не считается разумной на текущем рынке. Добровольный продавец заинтересован продать имущество на рыночных условиях после адекватного маркетинга по максимальной из возможных на открытом рынке цен, какова бы ни была эта цена. Фактические детали, связанные с реальным владельцем имущества, в данном случае в расчет не принимаются, так как "добровольный продавец" является гипотетическим владельцем.

3.2.6. "...в результате коммерческой сделки..." означает, что между сторонами нет никаких особых, специфических взаимоотношений (например, материнская и дочерняя компании или домовладелец и арендатор), которые могут выразиться в нетипичной цене из-за наличия элемента специальной стоимости. Сделка, определяющая Рыночную Стоимость, должна происходить между сторонами, не связанными между собой особыми отношениями и действующими независимо в своих интересах.

3.2.7. "... после адекватного маркетинга..." означает, что имущество должно быть выставлено на рынке к продаже наиболее подходящим образом в смысле получения максимальной цены из реально возможных в соответствии с определением Рыночной Стоимости. Длительность маркетинга может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае должна быть достаточной, чтобы имущество привлекло к себе внимание адекватного количества покупателей. Естественно, полагается, что период маркетинга предшествует дате оценки.

3.2.8. "... каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо...": предполагается, что как добровольный покупатель, так и добровольный продавец в достаточной степени информированы о сущ-

ности и характеристиках продаваемого имущества, его существующем использовании и потенциальном применении, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее, считается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах расчетливо, пытаясь достичь наилучшей с точки зрения его позиции в сделке цены. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки, а не некое предвидение ситуации. Не обязательно является нерасчетливым для продавца в условиях рынка с падающими ценами продавать собственность по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях по купле-продаже в условиях изменяющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действует в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на текущий момент.

3.2.9. "... и без принуждения.": акцент делается на том обстоятельстве, что каждая из сторон заинтересована в совершении сделки, но ни одна из них никем и ничем к этому не принуждается и не подталкивается.

3.3. Рыночная Стоимость понимается как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов.

## **4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1. Существует немало терминов, употребляемых как Оценщиками, так и бухгалтерами. В некоторых случаях это может привести к недоразумениям и возможному искажению смысла Стандартов. В МКСОИ Стандарте 1 формулируется определение Рыночной Стоимости и приводится обсуждение общих понятий, связанных со Стандартами Рыночной Стоимости. Некоторые другие важные термины, определенные в МКСОИ Стандартах 1 и 2, являются основой для формулировки более специальных требований МКСОИ Стандарта 3.

4.2. По определению МКСОИ Стандарта 3 Рыночная Стоимость имущества при Существующем Использовании базируется на предпосылке продолжения использования имущества таким же образом, как оно использовалось до настоящего момента. Рыночная Стоимость при Существующем Использовании является специальным случаем определения Рыночной Стоимости. При этом Рыночная Стоимость избыточных или инвестиционных активов рассматривается на основе наиболее эффективного использования, независимо от того, совпадает ли она с существующим применением или нет.

4.3. В соответствии с рассуждениями МКСОИ Стандарта 3 Рыночная Стоимость является базой оценки неспециализированных объектов собственности, проводимой в связи с задачами финансовой отчетности. Стандарт 3 разграничивает Рыночную Стоимость и другие базы оценки, которые применять не следует. В Стандарте 3 также обсуждается оценка специализированных активов в целях финансовой отчетности и устанавливается отличие

этих методов от тех, которые в соответствии с настоящими Стандартами неприменимы в финансовой отчетности.

4.4. Специализированные активы и активы с ограниченным из-за особенностей местоположения рынком сбыта крайне редко переходят из рук в руки на открытом рынке иначе как часть бизнеса или предприятия, неотъемлемой составной частью которого они являются. Такие активы называют активами, задействованными владельцем. Если наиболее вероятное использование такого имущества неразрывно связано с бизнесом, в котором оно задействовано, процесс расчета его стоимости базируется не на рыночных данных и может потребовать определения стоимости предприятия в целом, чтобы затем оценить вклад каждого компонента предприятия в общую стоимость. В Стандарте 3 показано отличие этих процедур от Метода Остаточной Стоимости Возмещения и указано на их нерыночный характер и несовместимость с МКСОИ Стандартами для нормальной финансовой отчетности.

4.5. В ситуациях, когда нормальный код операций на рынке временно нарушен или приостановлен в силу экономических, политических, социальных или иных внешних причин, Рыночная Стоимость имущества вполне может оказаться неизмеримой на дату оценки, особенно если рынок относится к нарушению или остановке операций с серьезной тревогой. В таких обстоятельствах долгом Оценщика является отметить эти особые условия в объяснительных примечаниях, прилагаемых к отчету об оценке. Кроме того, Оценщику следует выразить свое мнение по поводу Рыночной Стоимости, основанное на предшествующем уровне цен или на возобновлении рыночной деятельности, квалифицированное и учитывающее все потери стоимости, связанные с задержками при возвращении рынка к нормальному функционированию. Крайне важным моментом является ясное изложение всех принятых во внимание обстоятельств, критериев процесса оценки и оснований для существенных допущений, на которых базировалась оценка.

4.6. В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать некоторое специальное определение Рыночной Стоимости, удовлетворяющее определенным законодательным и нормативным требованиям юрисдикции, в пределах которой выполняются работы по оценке.

## **5.0 Формулировка Стандарта**

5.1. Прежде чем принимать на себя обязательства по оценке имущества, Оценщик должен определить, обладает ли он достаточными знаниями и опытом для выполнения работы в соответствии с настоящими Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки; другими словами, он обязан:

(1) До принятия обязательств довести до сведения клиента любое несоответствие каким-либо из профессиональных качеств;

(2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения работы;

(3) По выполнении работы в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.

5.2. При проведении рыночной оценки Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

5.3. При проведении рыночной оценки Оценщик должен адекватно идентифицировать оцениваемую собственность, связанные с ней интересы, цели оценки и планируемое использование ее результатов, масштабы процесса сбора данных, накладываемые ограничения, эффективную дату оценки.

5.4. При проведении оценки Оценщик должен идентифицировать и дать определение стоимости, подходящее по контексту задачи. В случае использования нерыночных типов стоимости особое внимание необходимо уделить их ясному и недвусмысленному разграничению с Рыночной Стоимостью.

5.5. В отчете об оценке Рыночной Стоимости Оценщик обязан:

5.5.1. Изложить результаты оценки - исчерпывающе, доступно и однозначно интерпретируемым образом.

5.5.2. Обеспечить пользователей отчетом, достаточной информацией для понимания его исходных данных, аргументации, анализа и выводов.

5.5.3. Сформулировать все допущения и ограничения, на которых базировался процесс оценки.

5.5.4. Четко идентифицировать и описать оцениваемую собственность, а также характер и масштаб ее исследования.

5.5.5. Идентифицировать оцениваемый интерес или интересы.

5.5.6. Дать определение оцениваемой стоимости, установить эффективную дату оценки и дату отчета.

5.5.7. Дать полное, исчерпывающее объяснение примененных баз оценки, аргументацию их применения и сделанные выводы.

5.5.8. Включить в отчет заверенный подписью акт, подтверждающий объективность оценки, фиксированность (независимость от результатов оценки) профессионального гонорара или какой-либо иной компенсации; содержать информацию о применимости Стандартов и другие пояснительные материалы.

## 6.0. Замечания

6.1. Концепция и определение Рыночной Стоимости являются фундаментальными для всей практики оценки. В главе "Общие Понятия и Принципы Оценки", на которую опираются эти Стандарты, вкратце разъясняются важнейшие экономические и процедурные моменты.

6.2. Рыночная Стоимость по определению зависит не от фактической сделки, имевшей место на дату оценки. Рыночная Стоимость является расчетной ценой, которая должна быть достигнута в сделке на дату оценки в условиях рынка, соответствующего определению Рыночной Стоимости. Рыночная Стоимость представляет собой цену, на которой на определенный момент времени должны сойтись покупатель и продавец при соблюдении условий опре-

деления Рыночной Стоимости, при условии, что у каждого из них было достаточно времени для исследования других рыночных возможностей и альтернативных вариантов. При этом не учитывается то время, которое может потребоваться на подготовку контрактов и сопутствующей документации.

6.3. Понятие Рыночной Стоимости предполагает, что цена достигается путем переговоров на открытом и конкурентном рынке. Это обстоятельство обуславливает периодически встречающееся употребление прилагательного "открытый" перед словами "Рыночная Стоимость" (Open Market Value). Слова "открытый" и "конкурентный" имеют относительное значение. Рынок для одного и того же имущества может быть как международным, так и локальным. Рынок может состоять из большого количества покупателей и продавцов, а может характеризоваться сильно ограниченным числом участников. Рынок, на котором имущество выставлено на продажу, не следует по умолчанию считать узким или ограниченным. Иными словами, отсутствие в определении слова "открытый" не означает, что рассматриваемые сделки будут закрытыми или могут носить частный характер.

6.4. Рыночные методы оценки, как правило, базируются на рассмотрении сравнимых объектов собственности. Процесс оценки требует от Оценщика проведения адекватного исследования, компетентного анализа и выработки обоснованных суждений. При этом Оценщики все данные должны подвергать всестороннему изучению, учитывая всю относящуюся к делу информацию, существующие на рынке тенденции, данные о сравнимых сделках и многое другое. В тех случаях, когда рыночные данные ограничены или практически отсутствуют вовсе (как, например, для некоторых специализированных объектов собственности), Оценщик должен адекватно отразить эту ситуацию и указать, повлиял ли, и если да, то в какой степени, на оценку стоимости недостаток информации. Все оценки в какой-то мере зависят от индивидуального мнения Оценщика, но в отчете должно быть раскрыто, базировался ли Оценщик в расчете Рыночной Стоимости на рыночных данных или же его оценка из-за особенностей конкретной собственности и недостатка сравнимой рыночной информации больше базировалась на субъективном мнении самого Оценщика.

6.5. Периоды резких изменений состояния рынка проявляются в резких колебаниях цен. Это так называемое нарушенное равновесие может длиться в течение ряда лет и быть и при этом обычным и ожидаемым в ближайшем будущем состоянием рынка. В других же ситуациях резкие экономические колебания могут привести к значительному разбросу рыночных данных. Сделки, сильно отличающиеся от средних рыночных показателей, Оценщик должен учитывать с меньшим весом либо отбрасывать вовсе. При наличии реалистичного рыночного уровня у Оценщика по-прежнему остается возможность полагаться в своих суждениях на доступную рыночную информацию. Цены по отдельным сделкам не могут свидетельствовать о Рыночной Стоимости, но ре-

зультаты анализа таких рыночных данных в процессе оценки следует принимать во внимание.

6.6. На рынках с плохой или снижающейся конъюнктурой не всегда может найтись достаточно большое количество "добровольных продавцов". Некоторые (хотя не обязательно все) сделки могут включать в себя элементы финансовой (или иной) вынужденности или происходить при условиях, уменьшающих или сводящих на нет реальную добровольность некоторых продавцов. Оценщик должен принять во внимание все существенные факторы такого рынка и придать конкретным сделкам те веса, которые, по его мнению, наилучшим образом отражают состояние рынка. На распродажах имущества в обязанности ликвидаторов, как правило, входит получение самой выгодной цены. Однако сделки при этом могут совершаться без достаточно тщательного или достаточно продолжительного маркетинга. Оценщик должен определить, в какой степени такие операции удовлетворяют условиям, содержащимся в определении Рыночной Стоимости, и какие веса следует приписывать таким данным.

6.7. В переходные рыночные периоды, характеризующиеся резкими колебаниями цен, существует риск переоценить или недооценить рассматриваемую собственность из-за ошибки при выборе весов, приписываемых данным по реальным сделкам, либо из-за необоснованных рыночных прогнозов. В этих обстоятельствах Оценщик должен тщательно анализировать и интерпретировать текущее состояние рынка и существующие на нем тенденции, заботясь о том, чтобы в его отчете были исчерпывающим образом раскрыты результаты его исследования.

6.8. Понятие Рыночной Стоимости также предполагает, что при сделках, определяющих рыночную стоимость, собственность была выставлена на открытую продажу в течение достаточно длительного промежутка времени и с адекватной рекламой. Предполагается, что эти действия предшествовали эффективной дате оценки. Рынки основных активов обычно отличаются от рынков акций, облигаций и прочих текущих активов. Объекты собственности, являющиеся основными активами, в большей степени можно считать уникальными. Обычно они реже продаются, и рынки для них менее формализованы и менее эффективны, чем, например, рынок зарегистрированных ценных бумаг. Кроме того, основные активы менее ликвидны. Исходя из этого, а также учитывая, что имущество такого рода не является распространенным предметом купли продажи широкой общественности, Рыночная Стоимость основных активов требует существенного периода времени для адекватного маркетинга и переговоров.

6.9. Собственность, приносящая доход, выступающая в качестве долгосрочной инвестиции компании-холдинга - пенсионного фонда, трастовой компании или компании с аналогичной формой владения, - обычно оценивается на основе индивидуального распределения активов в соответствии с установленной схемой распределения. Совокупная, "портфельная" Рыночная Стоимость таких активов может быть больше (или, наоборот, меньше), чем

сумма Рыночных Стоимостей отдельных компонентов.

6.10. Любая оценка должна рассматриваться в контексте тех задач, ради которых она проводится. Если цель оценки связана с подготовкой финансовой документации, то помимо соблюдения всех прочих требований, предъявляемых к отчетам, Оценщик в своем отчете должен прояснить, к какому классу активов отнесен каждый оцениваемый объект.

6.11. В исключительных случаях Рыночная Стоимость может выражаться отрицательной величиной. Такие ситуации включают в себя некоторые случаи владения на основе аренды, специфические объекты специализированной собственности, устаревшую собственность с суммой затрат на снос, превышающей стоимость земельного участка, некоторые экологически неблагоприятные объекты и другие. В некоторых странах наличие в финансовых отчетах отрицательных значений стоимости не предусмотрено.

## **7.0. Требования, предъявляемые к структуре отчета**

7.1. Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Оценка, выполненная в целях расчета Рыночной Стоимости, должна соответствовать требованиям Раздела 5. Отчет должен содержать описание конкретного приложения понятия Рыночной Стоимости в смысле определения, данного в настоящих Стандартах, наряду с указанием на то, каким образом рассматривалась стоимость в терминах полезности или наиболее эффективного использования (или наиболее вероятного использования), и формулировки всех существенных предположений.

7.2. При расчете Рыночной Стоимости Оценщик должен четко идентифицировать эффективную дату оценки (дату, относительно которой определяется расчетная величина стоимости), цели и задачи оценки, а также иные существенные критерии для того, чтобы результаты, суждения и заключения отчета могли быть адекватно интерпретированы.

7.3. Несмотря на то, что при некоторых обстоятельствах применение альтернативных определенных стоимости может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае их использования такие альтернативы определения не интерпретировались как представление Рыночной Стоимости.

7.4. В том случае, если оценка проводится "внутренним оценщиком", т. е. тем, кто работает, либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

## **8.0. Условия отступления от стандарта**

8.1. В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение Рыночной Стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах, и указать, приводит ли выбор альтернативного определения к изменениям в результатах оценки.

## **9.0. Дата вступления в силу**

9.1. Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу 24 марта 1994 года.

## **Стандарт 2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости МКСОИ**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие Понятия и Принципы Оценки".

### **1.0. Введение**

1.1 Настоящий Стандарт преследует двоякую цель: во-первых, определить и разъяснить базы стоимости, отличные от Рыночной Стоимости, и установить стандарты для их применения; во-вторых, провести различие между ними и Рыночной Стоимостью.

1.2. Несмотря на то, что в большинстве ситуаций профессиональной оценки, в особенности в случаях оценки их имущества, рассмотренных в Стандарте 3, используется Рыночная Стоимость, некоторые ситуации требуют применения баз оценки, отличных от Рыночной Стоимости. Принципиально важным является то, чтобы как Оценщики, так и те, кто пользуется результатами оценки, ясно понимали отличие оценки, основанной на Рыночной Стоимости, от оценки, основанной на нерыночных методах расчета стоимости, и влияние (если таковое имеется) различия между этими понятиями на область применения результатов оценки.

1.3. МКСОИ стремится не допускать случаев недоразумений на международном уровне и/или неправильного понимания внутри государств, связанных с использованием и приложением нерыночных баз оценки. Оценщики, взявшие на себя ответственность по внедрению этих Стандартов, должны заботиться о том, чтобы выбирались подходящие базы оценки, используя все разумные средства для улучшения понимания у пользователей результатами оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести

в заблуждение общественность, и публикуя объективно обоснованные оценки.

## **2.0. Область применения**

2.1. Настоящий Стандарт относится к базам оценки, отличным от Рыночной Стоимости.

2.2. В МКСОИ Стандарте 3 Рыночная Стоимость рассматривается в качестве основы для финансовой отчетности. Стандарт 3 включает в себя Рыночную Стоимость при Существующем Использовании - особый случай Рыночной Стоимости, относящейся к недвижимости, производственным средствам и оборудованию, предназначенным для дальнейшего использования в том виде, как они использовались на дату оценки. Несмотря на то, что эта ситуация противоречит общему принципу наиболее эффективного использования, ее следует рассматривать как особый случай, нежели как отступление от понятия Рыночной Стоимости.

2.3. Еще один из МКСОИ Стандартов относится к базе оценки активов, являющихся частью действующего предприятия. Понятия Стоимости Действующего Предприятия и связанной с ней Эффективной Стоимости являются нерыночными базами стоимости, определенными в Стандарте 2.

## **3.0. Определения**

3.1. Потребительская Стоимость. Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который собственность вносит в стоимость того предприятия, чьей частью она является, без учета наиболее эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла бы быть получена от ее продажи. Потребительская Стоимость представляет собой стоимость, которую конкретная собственность имеет для конкретного пользователя при конкретном использовании, и, следовательно, относится к нерыночной сфере.

3.2. Собственность с Ограниченным Рынком. Собственность, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Основной отличительной чертой собственности с ограниченным рынком является не ее неспособность быть проданной на открытом рынке, а то обстоятельство, что продажа собственности такого рода, как правило, требует более длительного периода маркетинга, чем для собственности, пользующейся более высоким спросом.

3.3. Специализированная Собственность, Собственность специального назначения или специальной конструкции. Собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части действующего предприятия. Несмотря на то, что многие сооружения, включая частные жилые дома, могут быть охарактеризованы как собственность "специального назначения", это определение в первую очередь приложимо к собственности, имеющей крайне ог-

раниченный рынок либо вообще такового не имеющей; типичными примерами являются нефтеочистительные заводы, электростанции, судоремонтные заводы, специализированные производства, церкви, музеи, а также объекты собственности, имеющие специфическое местоположение для определенной деятельности.

3.3.1. В соответствии с замечаниями Стандарта 3, при оценке имущества в связи с финансовой отчетностью, задействованные владельцем объекты собственности могут рассматриваться как неспециализированные либо как специализированные.

3.3.2. Неспециализированная собственность оценивается в соответствии с концепциями Рыночной Стоимости. Объекты, предназначенные для длительного использования в том виде, как они задействованы на текущий момент времени, оцениваются на базе Рыночной Стоимости при Существующем Использовании, описанной в МКСОИ Стандарте 3.

3.3.3. Специализированная собственность, по определению, редко продается на открытом рынке (если продается вообще). В силу этого при ее оценке в целях финансовой отчетности часто используется Метод Остаточной Стоимости Возмещения (ОСВ) с соответствующим изложением применяемых процедур.

3.4. Инвестиционная Стоимость. Стоимость собственности для конкретного инвестора, или группы инвесторов, при определенных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющими определенные цели и/или критерии инвестирования. Термин "Инвестиционная Стоимость" не следует путать с Рыночной Стоимостью инвестиционной собственности.

3.5. Стоимость Действующего Предприятия. Стоимость бизнеса в целом. Это понятие включает в себя оценку функционирующего предприятия и получения из Общей Стоимости Действующего Предприятия величин для составных частей, выражающих их вклад в общую стоимость, однако сама по себе ни одна из этих компонент Рыночной Стоимости не образует. (см. также Эффективную Стоимость, параграф 3.13.6 ниже).

3.6. Страховочная Стоимость. Стоимость собственности, определяемая положениями страховочного контракта или полиса.

3.7. Облагаемая Стоимость. Стоимость, рассчитываемая на базе определений, содержащихся в соответствующих нормативных документах, относящихся к налогообложению собственности. Хотя в некоторых юрисдикциях стоимость, используемая в качестве базы налогообложения, фигурирует как Рыночная Стоимость, тем не менее предписанные методы оценки могут привести к результатам, отличным от Рыночной Стоимости в смысле приведенного здесь определения.

3.8. Остаточная Стоимость Возмещения (ОСВ). ОСВ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей Рыночной Стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на возмещение

(воспроизводство) улучшений за вычетом начислений на физический износ и всех соответствующих форм обесценения. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют Остаточной Стоимостью Возмещения. Он определяется потенциальной рентабельностью или потенциалом услуг, оказываемых предприятием.

3.9. Утилизационная Стоимость. Стоимость собственности (за исключением земельного участка), рассматриваемой не при существующем использовании, а как совокупность материалов, содержащихся в ней, без дополнительного ремонта и адаптации. Эта стоимость может рассчитываться как общие или как чистые затраты на реализацию и, в последнем случае, может совпадать с чистой стоимостью реализации.

3.10. Ликвидационная Стоимость, или Стоимость при Вынужденной Продаже. Денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением Рыночной Стоимости. В некоторых государствах к ситуациям вынужденной продажи могут быть отнесены случаи с недобровольным продавцом и покупателем, или покупателями, информированными о затруднениях, испытываемых продавцом.

3.11. Специальная Стоимость. Термин, относящийся к экстраординарным добавкам к Рыночной Стоимости. Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта собственности с некоторой другой собственностью, например, территориально примыкающей к рассматриваемому объекту. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может иметь смысл скорее для определенного владельца или пользователя, либо будущего владельца или пользователя, нежели для рынка в целом; то есть она применима к покупателю, имеющему особый интерес. Специальная стоимость может иметь прямое отношение к Стоимости Действующего Предприятия. Оценщик должен позаботиться о том, чтобы отделить такие подходы от Рыночной Стоимости и оговорить все сделанные им допущения.

3.12. Некоторые другие выражения стоимости, более характерные для собственности, производственных средств и оборудования, а также некоторые особые ситуации разобраны в Стандартах МКСОИ, посвященных такого рода активам.

3.13. Термины Бухгалтерского Учета.

3.13.1. Справедливая, или Объективная, Стоимость. Денежная сумма, за которую может быть продано имущество (или списана задолженность) в результате коммерческой сделки между компетентными добровольными сторонами.

3.13.2. Амортизационная Стоимость. Стоимость приобретения имущества либо другая величина, заменяющая стоимость приобретения, например переоцененная стоимость, за вычетом расчетной остаточной стоимости имущества.

3.13.3. Переоцененная Стоимость. Стоимость собственности, производственных средств и оборуду-

дования, установленная в результате оценки, как правило, проведенной квалифицированным Оценщиком.

3.13.4. Стоимость Перспективной Отдачи. Величина, которую ожидается получить от будущего использования имущества, включая остаточную стоимость реализации.

3.13.5. Чистая Стоимость Реализации. Расчетная цена продажи имущества, при нормальном состоянии дел в бизнесе, за вычетом издержек на продажу и оформление. Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична Рыночной Стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в том случае, если были соблюдены все условия определения Рыночной Стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей Рыночную Стоимость. Рыночная Стоимость, как правило, представляет собой валовую величину, номинал, из которого потом вычитаются расходы на реализацию.

3.13.6. Эффективная Стоимость (Deprival Value или, иногда Optimal Deprival Value). Стоимость имущества, с точки зрения его настоящего владельца, равная большей из двух величин - потребительской стоимости имущества для данного владельца и стоимости реализации имущества. Эффективная Стоимость является примером базы оценки, отражающей нерыночный характер понятия Потребительской Стоимости имущества как части действующего предприятия.

#### **4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1. Время от времени на практике возникают недоразумения, касающиеся приложения терминов и методов оценки к процедурам бухгалтерского учета. Во избежание таких ситуаций и для решения других проблем МКСОИ разработал МКСОИ Стандарт 1, рассматривающий рыночную стоимость в качестве базы оценки, МКСОИ Стандарт 2, относящийся к базам оценки, отличным от Рыночной Стоимости, и МКСОИ Стандарт 3, относящийся к оценке в целях финансовой отчетности. В совокупности с другими разделами международных Стандартов Оценки они построены таким образом, чтобы снабдить Оценщиков, бухгалтеров и широкую общественность рекомендациями, касающимися стандартов оценки, затрагивающих бухгалтерский учет.

4.2. В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета задачей финансовой отчетности является беспристрастное отражение результатов деятельности и финансового положения рассматриваемого предприятия. Таким образом, стандарты бухгалтерского учета по своей сути не направлены на определение стоимости самого предприятия, на его оценку. Дальнейшие соображения на эту тему изложены в МКСОИ Стандарте 3.

4.3. Стандарты бухгалтерского учета предусматривают необходимые средства для отражения в финансовых отчетах предприятия результатов оценки основных (и прочих) активов. Эти средства приме-

нимы к текущим рыночным оценкам или к другим базам, связанным с затратными методами.

4.4. Стандарты, применимые к оценкам, проводимым в целях финансовой отчетности и смежной документации, рассмотрены МКСОИ Стандарте 3. (В МКСОИ Стандарте 2 определены понятия нерыночных типов Стоимости, в общем случае не применимых в целях финансовой отчетности.) В особенности от Рыночной Стоимости следует отличать нерыночные базы оценки, связанные с распределением стоимости по компонентам.

4.5. ОСВ является нерыночным методом оценки специализированной собственности и в случае его применимости может использоваться при оценке в целях финансовой отчетности.

#### **5.0. Общие Фундаментальные Критерии**

5.1. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Следовательно, необходимо, чтобы финансовый отчет и связанная с ним оценка имущества различали стоимость объекта с точки зрения рынка, которая должна быть отражена в финансовом отчете, и нерыночные типы стоимости, которые не должны использоваться в качестве баз оценки для финансового отчета (тем не менее см. выше параграф 4.5).

5.2. Потребительская Стоимость (см. параграф 3.1) (а также Эффективная Стоимость (см. параграф 3.13.6)) является нерыночной базой стоимости, измеряемой с точки зрения определенного пользователя. Иногда ее называют "стоимостью для определенного пользователя или владельца". Меновая Стоимость (см. МКСОИ Стандарт 1, параграф 1.2 и след.) является стоимостью относительно рынка, на котором теоретически происходит переход из рук в руки прав владения имуществом. Определение МКСОИ Рыночной Стоимости, применимое для финансовой отчетности, основано на принципе Меновой Стоимости, а не Потребительской Стоимости.

5.3. Употребление выражений "Потребительская Стоимость" и "Меновая Стоимость" без соответствующих пояснений может привести к неправильному толкованию. В тех случаях, когда может возникнуть недоразумение, их следует избегать.

5.4. Собственность может быть оценена на базе, отличной от Рыночной Стоимости, либо может переходить из рук в руки по цене, не отражающей Рыночную Стоимость в смысле данного выше определения. Такие альтернативные базы стоимости могут выражать либо нерыночный аспект полезности объекта, либо нетипичные и нерыночные условия продаж. В качестве примеров могут быть взяты Стоимость Действующего Предприятия, Специальная Стоимость, Стоимость при Вынужденной Продаже, Утилизационная Стоимость и Чистая Стоимость Реализации (см. выше 3.0 и след.).

5.5. Стоимость Действующего Предприятия выражает стоимость, приписываемую бизнесу в целом, а не какой-либо из его составных частей. Стоимость отдельных активов как компонентов действующего

предприятия определяется на основе их вклада в общее целое и обычно рассматривается как их Потребительская Стоимость для конкретного бизнеса и его владельца. Она не имеет отношения к рынку (см. 3.5) и ее не следует путать с Рыночной Стоимостью при Существующем Использовании (см. МКСОИ Стандарт 2, параграф 4.3 и МКСОИ Стандарт 3).

5.6. Потребительская Стоимость собственности может совпасть с ее Рыночной Стоимостью лишь случайным образом. Потребительская Стоимость собственности будет выше, чем ее Рыночная Стоимость, если предприятие смогло задействовать ее более полезным и выгодным образом, чем типичный производитель аналогичного товара или услуг. С другой стороны, Потребительская Стоимость может быть ниже Рыночной Стоимости в том случае, если предприятие не использует имущество с максимальной эффективностью. Потребительская Стоимость может быть выше Рыночной Стоимости, если предприятие обладает особыми правами на производство, экстраординарными контрактами, уникальными патентами и лицензиями, специальной рецептурой, особым гудвиллом и прочими нематериальными активами, которые при продаже предприятия не передаются новому владельцу.

5.7. Специальная Стоимость может дополнительно приписываться объекту собственности по причинам его уникального местоположения, временно возникающей исключительной рыночной ситуации, или надбавки, которую готов заплатить покупатель, имеющий особый интерес (см. 3.11). Подобный элемент Специальной Стоимости должен быть отмечен в отчете, отделенно от Рыночной Стоимости, установленной в соответствии с определением Рыночной Стоимости, данным в настоящих Стандартах. Специальная Стоимость имущества не должна включаться в формулу его Рыночной Стоимости, так как подобная процедура будет вводить в заблуждение и, по умолчанию, будет означать, что этот добавочный элемент стоимости не является специальным.

5.8. Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о недобровольности продавца и/или реализации при вынуждающих обстоятельствах. По этим причинам цена, связанная с вынужденной продажей, называемая Стоимостью при Вынужденной Продаже, не является представлением Рыночной Стоимости. Цена, заплаченная в такой сделке, является реальным фактом. В общем случае Оценщику трудно ее прогнозировать из-за характера и степени субъективных и конъюнктурных предположений, требующихся для формулировки суждения такого рода. Стоимость, или цена, при Вынужденной Продаже может также фигурировать как Ликвидационная Цена.

5.9. Утилизационная Стоимость (см. 3.9) является, как правило, выражением текущей цены, которую реально получить за собственность (за исключением земельного участка), которая достигла конца

предполагаемого срока полезного использования в том виде, как она использовалась до этого момента. Понятие Утилизационной Стоимости предполагает, что имущество оценивается не в плане его первоначального использования, а как для распродажи "на запчасти". В этом контексте Утилизационная Стоимость в терминологии бухгалтерского учета известна так же как чистая стоимость реализации активов, исчерпывающих свою полезность для предприятия.

5.10. Понятие Утилизационной Стоимости не подразумевает, что собственность не может иметь дальнейшей полезной жизни. Проданная "по винтикам" собственность может быть перестроена, преобразована для нового использования, аналогичного прежнему или совершенно другого, либо может служить источником запасных частей для других объектов собственности, у которых еще не вышел срок службы. В крайнем случае, Утилизационная Стоимость может представлять собой стоимость утиля или стоимость сырья для вторичной переработки.

## **6.0. Формулировка Стандарта**

6.1. Прежде чем приступить к заданию, связанному с оценкой, основанной на предпосылке, отличной от Рыночной Стоимости, Оценщик обязан:

6.1.1. Должным образом идентифицировать стоящие перед ним задачи и удостовериться, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо не соответствующему обстоятельствам дела;

6.1.2. Определить, обладает ли он достаточными знаниями и опытом для выполнения работы в соответствии с настоящими Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки; другими словами:

(1) До принятия обязательств довести до сведения клиента любое несоответствие каким-либо из профессиональных качеств.

(2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения работы.

(3) По выполнению работы в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.

6.2. При расчете нерыночной базы Стоимости Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

6.3. Для исключения возможности смешения понятий Рыночной Стоимости и нерыночной базы Стоимости Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:

6.3.1. Идентифицировать оцениваемую собственность.

6.3.2. Идентифицировать права, связанные с оцениваемой собственностью.

6.3.3. Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.

6.3.4. Дать определение типа рассчитываемой стоимости.

6.3.5. Исследовать оцениваемую собственность или собрать необходимую информацию иным образом.

6.3.6. Выявить все особые обстоятельства и ограничения.

6.3.7. Установить эффективную дату оценки.

6.3.8. Обработать и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.

6.3.9. Отметить, что оценка, представленная в отчете, не является Рыночной Стоимостью, если в задании за основу берется база оценки, отличная от Рыночной Стоимости.

6.4. Несмотря на то, что понятие нерыночной базы оценки в некоторых ситуациях вполне может быть использовано, Оценщик должен позаботиться о том, что в случае идентификации и включения в отчет такой стоимости она не может быть истолкована как выражение Рыночной Стоимости.

## **7.0. Требования, предъявляемые к Структуре Отчета**

7.1. Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. Конкретные стандарты составления отчета для разных стран могут отличаться друг от друга, но в обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 6.3. Для оценок, основанных на нерыночных базах стоимости, особенно важно ясно отразить в отчете цель оценки и планируемое применение ее результатов, а также исчерпывающим образом разъяснить базу оценки, область применения оценки и ее ограничения.

7.2. Каждый отчет об оценке с базой, отличной от Рыночной Стоимости, должен содержать Перечень Ограничений или раздел аналогичного содержания. Тем не менее Оценщик не должен использовать Перечень Ограничений в качестве оправдания несанкционированного отступления от настоящих Стандартов.

7.3. При проведении оценки с базой, отличной от Рыночной Стоимости, Оценщик не должен делать допущения, не являющиеся логичными в свете фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.

7.4. Каждый отчет об оценке с базой, отличной от Рыночной Стоимости, должен следовать принципам, изложенным в МКСОИ Стандарте 1. В особенности между Рыночной Стоимостью и любым другим используемым типом стоимости должна быть проведена четкая граница.

7.5. В том случае, если оценка проводится "внутренним оценщиком", т.е. тем, кто работает либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

7.6. Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

## **8.0. Условия Отступления от Стандарта**

8.1. Если от Оценщика требуется выполнить задание, не согласующееся с настоящими Стандартами, он должен идти на это только в том случае, если:

8.1.1. Оценщик установит, что результаты работы не смогут невольно ввести в заблуждение клиента, пользователей отчетом или услугами Оценщика и общественность;

8.1.2. Оценщик поставит клиента в известность о том, что задание включает в себя специальные допущения или отступления от Стандартов, что должно быть полностью отражено в отчете и/или представлении третьей стороне, осуществленном Оценщиком в качестве результата своей работы.

8.1.3. В качестве условия договора Оценщик выдвинет требование того, чтобы любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

## **9.0. Дата Вступления в Силу**

9.1. Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу 24 марта 1994 года.

## **Стандарт 3. Оценка в целях Финансовой Отчетности и Смежной Документации**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие Понятия и Принципы Оценки".

### **1.0. Введение**

1.1. Цель настоящего Стандарта - дать основные рекомендации Оценщикам, проводящим оценку для использования ее результатов в финансовых отчетах и связанной с ними документации.

1.2. Настоящий Стандарт содержит некоторые общие понятия и принципы, которые Оценщик должен принять во внимание при подготовке оценки активов в целях финансовой отчетности и смежной документации, для того, чтобы отразить влияние изменения цен на текущие значения стоимости. В Стандарте также приводится обсуждение понятий, смысл которых должны себе отчетливо прояснить бухгалтеры, сотрудники регулирующих учреждений и другие пользователи услугами по оценке имущества.

1.3. Среди критериев, которые следует учитывать и применять в процессе оценки основных (или долгосрочных) активов, таких, как производственные средства и оборудование, есть критерии, определяющие полезность имущества при определенном использовании, измеряющие его вклад в процесс производства товаров и услуг и учитывающие другие аспекты, важные для расчета Рыночной Стоимости. Оценщики также должны сознавать, что активы, которые обычно считаются основными, при определенных обстоятельствах могут классифицироваться

как текущие. Примером могут являться земельные участки и сооружения, выступающие в качестве товарного запаса. Таким образом, Оценщик, как правило, имеет дело с основными активами, либо с текущими активами определенных типов.

1.4. При применении настоящего стандарта основными факторами являются неуклонное соблюдение Оценщиком рыночных принципов оценки, объективность, полное и подробное изложение существенных обстоятельств в отчете, представленном в удобном для пользователя формате. В случаях специализированной собственности, исключающих использование концепций Рыночной Стоимости, настоящий Стандарт предусматривает применение адекватных процедур и подробное изложение методов оценки.

## **2.0. Область Применения**

2.1. Настоящий Стандарт применим ко всем оценкам недвижимости, производственных средств и оборудования, включаемым в любую публикуемую документацию. Международные стандарты бухгалтерского учета допускают переоценку в качестве альтернативы стоимости приобретения, и в случае использования переоценки в отчете должна быть раскрыта база оценки, отражена частота проводимой переоценки и отмечено участие в работе независимых (внешних) Оценщиков.

2.2. В некоторых странах или при определенных специфических условиях в настоящий Стандарт могут быть внесены изменения, учитывающие законодательные, нормативные и бухгалтерские требования. В отчете должно быть отражено и соответствующим образом аргументировано любое отступление от Стандартов, обусловленное такими особыми обстоятельствами.

2.3. Настоящий Стандарт неприменим при оценке, проводимой в частных интересах клиента, для его внутренних операций, таких, как заключение важной для клиента сделки, получение ссуды, или для других целей, лежащих вне сферы общественных интересов.

## **3.0. Определения**

3.1. Рыночная Стоимость определяется как расчетная величина, равная сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

3.2. Наиболее Эффективное Использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

3.3. Рыночная Стоимость при Существующем Использовании определяется как рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что

в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении Рыночной Стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

3.4. Остаточная Стоимость Возмещения и Стоимость Действующего Предприятия.

3.4.1. Метод Остаточной Стоимости Возмещения (ОСВ) применяется в случае оценки специализированной собственности, которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть бизнеса, в котором она задействована, и, следовательно, не может быть оценена в соответствии с определением понятия Рыночной Стоимости. ОСВ основана на расчете текущей Рыночной Стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на возмещение (воспроизводство) улучшений за вычетом начислений на физический износ и все виды соответствующих форм обесценения. Результат является оценкой стоимости собственности, используемой определенным образом, на дату оценки при предположении ее дальнейшего функционирования. Эта оценка определяется потенциальной рентабельностью предприятия.

3.4.2. Стоимость Действующего Предприятия (в соответствии с определением и замечаниями МКСОИ Стандарта 2) складывается из балансовой стоимости всех материальных и нематериальных активов предприятия за вычетом всех пассивов. В силу того, что эта величина является выражением стоимости бизнеса в целом, она, как правило, не может быть разложена на компоненты для отдельных активов предприятия. Таким образом, отдельные активы не обладают Стоимостью Действующего Предприятия и поэтому Стоимость Действующего Предприятия не может служить базой оценки имущества для финансовой отчетности.

3.4.3. ОСВ, относящаяся к стоимости предприятия в целом (в соответствии с параграфом 3.4.1), всегда должна быть обусловлена потенциальной рентабельностью или, для имущества общественного пользования и активов, не связанных со свободными наличными потоками, их сервисным потенциалом. Таким образом, метод ОСВ сочетает в себе как рыночные, так и нерыночные элементы. Однако в силу того, что метод ОСВ применяется к отдельным активам, а не к самому бизнесу, он по своей сути отличается от методов, основанных на Стоимости Действующего Предприятия, и адекватным образом может использоваться в оценке имущества для финансовой отчетности.

## **4.0. Взаимосвязь со Стандартами Бухгалтерского Учета**

4.1. Несмотря на то что в процессе неформального поиска общих точек соприкосновения термины Рыночная Стоимость и Объективная Стоимость используются бухгалтерами и Оценщиками взаимозаменяемым образом, эти понятия не являются синонимичными (см. МКСОИ Стандарт 1). В стандартах

оценки Рыночная Стоимость определяется и используется с учетом того, что имущество может продаваться при различных обстоятельствах. Во избежание искажения смысла и возможных недоразумений отчет об оценке должен содержать определение Рыночной Стоимости и его приложение к оцениваемому имуществу, объяснение условий, при которых применима данная оценка Рыночной Стоимости, и указание на то, каким образом имущество обычно будет продаваться на рынке (например, как отдельный объект или как элемент группы объектов).

4.2. Стоимость основных (долгосрочных) активов, указываемая в финансовой отчетности и смежной документации, обычно называется Чистой Балансовой Стоимостью этих активов. Исходя из затратного принципа, Чистая Балансовая Стоимость представляет собой Общую Балансовую Стоимость за вычетом аккумулированного износа. В соответствии с принципом изменения цен Чистую Балансовую Стоимость обычно отождествляют с Чистой Переоцененной Стоимостью, определяемой посредством индексации стоимости приобретения, или оценки, или периодической переоценки имущества. МКСОИ Стандарт 3 относится к базе измерения стоимости для ситуаций, при которых стоимость имущества определяется в результате оценки или периодической переоценки.

4.3. Вообще говоря, оценка имущества, проводимая в связи с подготовкой финансовой отчетности и смежной документации, неявно подразумевает, что активы, задействованные владельцем, оцениваются исходя из их существующего использования и относительно продолжающего функционировать предприятия. Однако предприятие может перестать испытывать необходимость в каком-либо своем имуществе. Если такие активы будут объявлены директорами предприятия избыточными для нужд предприятия, их следует оценивать исходя не из существующего, а наиболее эффективного использования. Аналогично активы предприятия, классифицированные как инвестиционные, оцениваются исходя не из существующего, а наиболее эффективного использования.

4.4. Рациональным основанием для выделения среди всех активов тех, которые оцениваются по их существующему использованию, так называемых рабочих активов, является тот очевидный факт, что предприятие не может заниматься продажей имущества, необходимого для нормального функционирования бизнеса, и сохранять свою производительность. Продажа такого имущества будет несовместима с продолжением работы предприятия. В то же время оценка Рыночной Стоимости рабочих активов правильно отражает рассчитанный по рыночным данным вклад активов в стоимость предприятия и согласуется с общими принципами применения концепции Рыночной Стоимости в методике оценки имущества.

4.5. Как правило, при организации процесса оценки руководители предприятия или их профессиональные консультанты сами инструктируют Оценщика относительно того, как классифицировать ак-

тивы - как рабочие, как избыточные для нужд предприятия или как инвестиционные. При отсутствии конкретных инструкций Оценщик обязан самостоятельно произвести наиболее адекватную классификацию активов, основываясь на своем опыте, знаниях и интуиции. В этом случае классификация и ее аргументация должны быть полностью изложены в отчете.

4.6. Продолжение функционирования бизнеса является предпосылкой, принципиальной для бухгалтерского учета и оценки имущества и заключающейся в предположении, что рассматриваемое предприятие будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем (с учетом возможных изменений масштаба и стиля деятельности в результате консультаций с квалифицированными бухгалтерами). Это понятие в определенной степени отличается от Стоимости Действующего Предприятия, которое применимо только к стоимости бизнеса в целом как совокупности всех активов и пассивов. Этот тип стоимости не подходит в качестве базы оценки отдельных активов. Напротив, Рыночная Стоимость и при определенных обстоятельствах Остаточная Стоимость Возмещения являются допустимыми базами оценки отдельных активов предприятия в целях финансовой отчетности.

## 5.0. Формулировка Стандарта

5.1. Имущество, оцениваемое в целях финансовой отчетности, оценивается (за исключением особых обстоятельств, оговоренных особо) следующим образом:

5.1.1. Все виды инвестиционной собственности и активы, избыточные для нужд предприятия, оцениваются на основе Рыночной Стоимости исходя из их наиболее эффективного использования.

5.1.2. Все виды неспециализированной собственности, задействованной владельцем и не являющейся инвестиционной или избыточной, оцениваются на основе Рыночной Стоимости при Существующем Использовании.

5.1.3. Все виды специализированной собственности, задействованной владельцем, оцениваются на основе Остаточной Стоимости Возмещения. Этот метод оценки не используется в том случае, если могут быть применены методы, основанные на Рыночной Стоимости.

5.1.4. Собственность, традиционно оцениваемая на основе продажной стоимости, должна быть выделена среди прочей собственности, задействованной владельцем.

5.2. Оценщик должен получить от директоров предприятия перечень оцениваемых активов с указанием их типа - рабочие активы, избыточные активы и инвестиционные активы - для выбора адекватной базы оценки в соответствии с параграфом 5.1 (и след.).

5.3. При выполнении задания, в котором отсутствуют инструкции по классификации активов, Оценщик должен оценивать активы, основываясь на их фактическом использовании, т.е. должен определить, являются ли они рабочими, избыточными или инвестиционными, и привести соответствующую ар-

гументацию. Такая ситуация может возникнуть при слиянии компаний или поглощении компанией другого предприятия, а также в других случаях, когда в распоряжении Оценщика не имеется соответствующей информации. Особенности ситуации и заключение Оценщика должны быть ясно отражены в отчете об оценке.

5.4. В процессе оценки в целях финансовой отчетности Оценщик должен ясно и недвусмысленно раскрыть следующие моменты:

5.4.1. Характер полученных инструкций и цели оценки; 5.4.2. Базу оценки, включая тип и определение типа стоимости; 5.4.3. Форму владения имуществом и классификацию прав владения; 5.4.4. Дату оценки; 5.4.5. Идентификацию активов и их местоположения, а также дату и характер их исследования; 5.4.6. Нормативный контекст; 5.4.7. Все особые допущения и/или ограничения; 5.4.8. Производственные средства и оборудование; 5.4.9. Прочие обстоятельства, существенные для проведения оценки.

5.5. Обязанности Оценщика.

5.5.1. Оценщики должны использовать в работе надежный персонал, обладающий соответствующей квалификацией и необходимым опытом оценки имущества в своем регионе. Профессиональные Оценщики могут предпринимать соответствующие шаги для освоения процедуры оценки в новых для их практики регионах.

5.5.2. При некоторых обстоятельствах может потребоваться профессиональная помощь со стороны. В таких случаях в отчете или акте об оценке для каждого из приглашенных специалистов должны быть указаны его имя, квалификация и вклад в проделанную работу.

5.5.3. Оценщик может нормально выполнять свою работу только в том случае, если в процессе оценки не возникает конфликта интересов. Рекомендуется все возможные конфликты, фактически установленные либо неявные, обсуждать с руководством предприятия. Неявные конфликты могут разрешаться в процессе анализа фактического материала, однако Оценщик может быть вынужден отказаться от контракта, если его репутация независимого Оценщика может быть скомпрометирована. (см. ниже параграф 7.4).

## 6.0. Замечания

6.1. Общие замечания.

6.1.1. Несмотря на существующие расхождения в формулировках определения Рыночной Стоимости, между Оценщиками различных государств имеется принципиальное согласие относительно концепции Рыночной Стоимости и связанных с ней понятий и принципов (см. положения Предисловия и МКСОИ Стандарт 1). Это позволяет Оценщикам (1) Отличать цену от стоимости в условиях деформированного рынка или в ситуациях краткосрочных нетипичных явлений на рынке и (2) применять определение Рыночной Стоимости к специализированной собственности, в условиях ограниченного рынка или его полного отсутствия для определенного вида собственности и/или в других специфических ситуациях.

6.1.2. Меновая Стоимость является стоимостью имущества с точки зрения рынка, на котором теоретически предполагается переход из рук в руки и права владения этим имуществом. Понятие Меновой Стоимости лежит в основе расчета Рыночной Стоимости, в том виде, как описано в Стандарте 1. Меновая Стоимость является чисто рыночным понятием, и ее значение может быть рассчитано объективными методами и процедурами, основанными на рыночных данных.

6.1.3. Концепция Наиболее Эффективного использования напрямую связана с понятием "наиболее вероятного использования". В случае оценки рабочих активов функционирующего предприятия наиболее вероятное использование этих активов может отличаться от наиболее эффективного. В то же время для активов, избыточных для нужд предприятия, которые доступны для реализации на открытом рынке, эти два выражения по смыслу совпадают.

6.1.4. Наиболее эффективное Использование обычно определяется как та из реальных, юридически законных альтернатив, которая является физически возможной, разумно оправданной, осуществимой в финансовом отношении и при которой Рыночная Стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. "Существующее использование" предполагает продолжающееся использование имущества в том виде, в котором оно использовалось на дату оценки, с учетом способности имущества продолжать вносить свой вклад в стоимость предприятия. Альтернативные или более вероятные (в случае продажи) варианты использования в расчет не принимаются.

6.1.5. Рыночная Стоимость избыточных активов основана на логической предпосылке, заключающейся в том, что предприятие в них больше не нуждается, и поэтому стоимость таких активов может определяться в широком диапазоне от стоимости при альтернативном использовании до утилизационной стоимости.

6.1.6. Рыночная Стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения Рыночной Стоимости, приведенного выше.

6.2. Инвестиционная Собственность.

6.2.1. Собственность, приносящая доход, выступающая в качестве долгосрочной инвестиции компании-холдинга - пенсионного фонда, трастовой компании или компании с аналогичной формой владения, обычно оценивается на основе индивидуального распределения активов в соответствии с установленной схемой распределения. Совокупная, "портфельная" Рыночная Стоимость таких активов может быть больше (или наоборот, меньше), чем сумма Рыночных Стоимостей отдельных компонентов. Если эта ситуация имеет место, о ней следует поставить в известность совет директоров или попечителей фонда.

6.2.2. Специальные ограничения, накладываемые на некоммерческие холдинговые компании, могут потребовать специального обращения с различными типами активов, таких, например, как собствен-

ность в стадии строительства. Аналогично, помимо обычных требований к структуре отчета, предъявляемых в рамках общепринятых бухгалтерских методов, может возникнуть необходимость в целом ряде дополнительных требований.

6.3. Индивидуальная Полезность по сравнению с Совокупной Полезностью.

6.3.1. База оценки имущества зависит от того, каким образом оно используется, и/или от того, в каком виде оно продается на рынке. Некоторые объекты обладают оптимальной полезностью при индивидуальном использовании и обращении. Другие имеют большую полезность, выступая в качестве элемента группы объектов.

6.3.2. При обычных обстоятельствах отдельно расположенные независимо функционирующие объекты недвижимости, как правило, переходят из рук в руки в индивидуальном порядке, и в этом аспекте их и следует оценивать. Если стоимость таких объектов увеличивается (или уменьшается) благодаря функциональной или экономической связи с другими объектами недвижимости, то такая дополнительная специфическая стоимость определяется в процессе оценки и фиксируется в отчете -либо на основании собственных наблюдений оценщика, либо в соответствии с явными указаниями клиента. Как бы то ни было любая подобная стоимостная поправка не должна учитываться в Рыночной Стоимости без соответствующего обоснования.

6.3.3. Отдельный объект недвижимости может обладать дополнительной или специальной стоимостью, превышающей его стоимость в качестве изолированного объекта; в силу его физической или функциональной связи с примыкающей к нему недвижимостью либо из-за привлекательности для покупателя, имеющего особый интерес. Еще раз отметим, что такая дополнительная или специальная стоимость должна указываться в отчете отдельно от Рыночной Стоимости, установленной в соответствии с определением Рыночной Стоимости, приведенным в настоящих Стандартах.

6.3.4. С особым вниманием следует подходить к определению полезности имущества в случае, когда оно составляет часть производственного предприятия, имеющего множество подобных объектов, расположенных вместе или в разных местах. В таких ситуациях обычно имеет смысл говорить о совокупной полезности активов, вносящих свой вклад в стоимость действующего предприятия.

6.3.5. В тех случаях, когда цель оценки связана с подготовкой финансовой отчетности компании как функционирующего предприятия и указываемая в отчете стоимость является Стоимостью Действующего Предприятия, полезность активов рассматривается в их совокупности, в качестве части бизнеса как единого целого (за исключением активов, отнесенных владельцами или руководством к избыточным). При оценке активов в контексте понятия Действующего Предприятия их стоимость отражает их совокупную потребительскую стоимость, т.е. их суммарный вклад в производство товаров и услуг, в отличие от их индивидуальной стоимости при альтернативных вариантах использования.

6.4. Текущая Полезность по сравнению с Будущей Полезностью.

6.4.1. Полезность измеряется в долговременной перспективе - как правило, на протяжении всего нормального срока службы имущества. Однако некоторые активы могут оказаться для предприятия временно излишними; они "кладутся на полку" или каким-то другим образом изымаются из процесса производства, преобразуются для альтернативного использования или просто зависают без дела на определенный срок. В других ситуациях внешние условия рынка, экономические или политические, могут вынудить на неопределенное время сократить производство.

6.4.2. Аналогичная ситуация возникает, если активы расположены в отдаленных регионах, в государствах с нерыночным типом экономики, либо там, где экономика переживает существенные сдвиги. Степень полезности таких активов на дату оценки определить бывает крайне трудно. В этом случае Оценщику необходимо, после консультации с владельцами или руководством предприятия, установить наиболее вероятное будущее использование активов и категорию, к которой они относятся.

6.4.3. В тех случаях, когда активы "кладутся на полку" для использования в будущем, для их оценки может быть применен метод, использующий Остаточную Стоимость Возмещения, которая зависит от потенциальной рентабельности. В любом случае Оценщик должен изучить вопрос с точки зрения цены, которую был бы готов заплатить хорошо информированный покупатель. В некоторых ситуациях опытный оценщик может оказаться в состоянии провести оценку (или интерполировать точки соответствия) на основе сравнительного анализа с Рыночной Стоимостью аналогичных активов, обладающих аналогичной полезностью, расположенных в активных свободных рыночных зонах, сделав при расчете Рыночной Стоимости оцениваемых активов поправки на время, риск, издержки хранения (если таковые есть) и другие факторы.

6.4.4. Распространенным результатом политической или экономической нестабильности является изменение полезности в продуктивности либо в эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку рыночных ожиданий продолжительности такого развития событий. Временные остановки или закрытия предприятий могут мало сказаться или вообще не повлиять на стоимость активов, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности могут вызвать постоянное снижение стоимости. Оцениваемые активы необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на их функционирование.

6.5. Специализированное Имущество и Имущество с Ограниченным Рынком.

6.5.1. Специализированное имущество и имущество с ограниченным рынком из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является. Если наиболее вероятное ис-

пользование такого имущества неразрывно связано с бизнесом, в котором оно задействовано, то процесс оценки его стоимости не является рыночным и может потребовать оценки стоимости всего предприятия с последующим распределением этой величины среди составных частей предприятия. Некоторые активы могут иметь специальную стоимость только как часть действующего предприятия. При проведении оценки подобного рода в акте или отчете об оценке должен быть отдельно указан тип стоимости и его отличие от Рыночной Стоимости (см. МКСОИ Стандарт 2).

6.5.2. Для имущества с ограниченным рынком наиболее подходящей процедурой оценки чаще всего является Метод Остаточной Стоимости Возмещения, учитывающий потенциальную рентабельность или сервисный потенциал. Применение этого метода требует от Оценщика соответствующего разъяснения в акте или отчете об оценке, в особенности уточнения - основывался ли он на рыночных данных или же на каком-то другом источнике информации.

6.5.3. Активы местных или центральных правительственных органов подпадают под описанную выше категорию постольку, поскольку они не имеют или не могут иметь свободных наличных средств. Таким образом, они, как правило, оцениваются на базе Остаточной Стоимости Возмещения, зависящей от перспектив продолжения их использования.

6.6. Межфирменная аренда.

6.6.1. Собственность, используемая компанией по договору о межфирменной аренде внутри Объединения компаний, официально или неформальному, оценивается как собственность, задействованная владельцем.

6.7. Собственность, задействованная владельцем.

6.7.1. Если от Оценщика, в силу юридических или иных веских причин, требуется исходить из предположения неиспользованного владения имуществом, то акт или отчет об оценке должен основываться на стоимости, рассчитанной на базе рыночных данных по продажам сравнимых неиспользуемых объектов собственности. Во всех прочих случаях собственность, задействованная владельцем, оценивается исходя из ее существующего использования.

## **7.0. Требования, предъявляемые к Структуре Отчета**

7.1. Отчет об оценке не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В общем случае отчет об оценке, выполненный в соответствии с МКСОИ Стандартом 3, должен удовлетворять требованиям, предъявляемым к отчету, изложенным в Разделе 5, МКСОИ Стандарт 1. В частности, акт или отчет об оценке должен точно отражать цели, область применения и дату оценки, а также полученные Оценщиком инструкции и имевшуюся в его распоряжении информацию. При наличии противоречий между этими инструкциями и настоящим МКСОИ Стандартом Оценщик обязан обратить внимание пользователя отчетом на имеющиеся разногласия и отметить случаи отступления

от Стандарта. Аналогичным образом в акте или отчете должны быть оговорены случаи отсутствия полного объема информации или наличия специальных допущений, обусловленных особыми обстоятельствами оценки.

7.2. Акт или отчет об оценке должен содержать пункт, запрещающий публикацию отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

7.3. Акт или отчет об оценке также должен содержать пункт, подтверждающий тот факт, что оценка была проведена в соответствии с настоящими или другими установленными Стандартами, независимо и беспристрастно по отношению к клиенту или иным заинтересованным сторонам. Кроме того, акт или отчет об оценке должен удовлетворять всем прочим требованиям, изложенным в настоящем Стандарте.

7.4. В качестве условия договора Оценщик должен потребовать, чтобы любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

7.5. В том случае, если оценка проводится "внутренним оценщиком", т.е. тем, кто работает либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

## **8.0. Условия Отступления от Стандарта**

8.1. В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение Рыночной Стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах, и указать, приводит ли выбор альтернативного определения к изменениям в результатах оценки.

## **9.0. Дата Вступления в Силу**

9.1. Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу 24 марта 1994 года.

## **Стандарт 4. Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств**

### **1.0. Введение**

1.1. Целью Стандарта 4 является установление отличий оценки ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств от оценки в целях финансовой отчетности, проводимой в соответствии с МКСОИ Стандартом 3. Стандарт 4 определяет принципы, руководствуясь которыми Оценщик может проводить оценку имущества по заданию кредитных учреждений и прочих организаций, занимающихся финансированием на основе обеспечения определенным имуществом (основными активами) в отличие от необеспеченного кредитования физических лиц и предприятий. Консультация, предоставленная Оценщиком, может выходить за эти рамки, однако настоящий Стандарт относится исключительно к оценке собственности в целях ссудного обеспечения, ипотечного кредитования и обеспечения долговых обязательств.

1.2. Многие финансовые соглашения обеспечиваются некоторыми активами. Обеспечение, предоставляемое по ссуде, под залог или по другому долговому обязательству, может быть определено в более широком смысле. В некоторых случаях в качестве обеспечения может выступать собственный капитал предприятия безотносительно специфики его активов. Как правило, при оценке конкретного имущества в качестве обеспечения финансирования Оценщик оперирует его Рыночной Стоимостью. Иногда, в зависимости от обстоятельств, правовой ситуации и требований заказчика, Оценщик может брать за основу Стоимость Действующего Предприятия, Ликвидационную Стоимость или другие виды стоимости, однако организации, осуществляющие финансирование, как правило, интересуют именно Рыночная Стоимость обеспечения.

1.3. Несмотря на большое разнообразие объектов собственности по их местоположению, вариантам использования, возрасту, пригодности для определенной деятельности и другим факторам, основные принципы оценки остаются неизменными. Для Оценщика важно последовательно применять принципы оценки в соответствии с настоящими Стандартами, выполняя действия, соответствующие поставленной задаче объективной оценки и понятные с точки зрения клиента.

### **2.0. Область применения**

2.1. Настоящий Стандарт применим во всех ситуациях, в которых от Оценщика требуется консультация или соответствующий отчет для кредитного учреждения или иной организации, предоставляющей заемный капитал, и цели оценки связаны со ссудами, залковыми или долговыми обязательствами. Настоящий Стандарт следует рассматривать как приложение к МКСОИ Стандарту 1.

## **3.0. Определения**

3.1. Рыночная Стоимость в том виде, как она определена в МКСОИ Стандарте 1, остается краеугольным камнем работы Оценщика. Она определяется как расчетная величина, равная сумме, за которую имущество (активы) должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

3.2. При оценке собственности в ситуациях, не связанных с оценкой имущества (активов) в целях финансовой отчетности, термин "активы" в приведенном выше в параграфе 3.1 определении Рыночной Стоимости заменяют на термин "собственность". Эта деталь помогает отличить оценку, проводимую в целях финансовой отчетности, имеющую дело с активами, в том виде, как они отражены в бухгалтерской документации предприятия, от других типов оценки.

3.3. Все методы, процедуры и техники расчета Рыночной Стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению Рыночной Стоимости. Метод Сравнения Продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень амортизации должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод Капитализации Дохода, или Метод Дисконтированного Потока, должен быть основан на определяемых рынком значений наличного потока и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - Рыночная Стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

3.4. То, каким образом та или иная собственность обычно обращается на открытом рынке, служит индикатором применимости различных методов и процедур к оценке Рыночной Стоимости. Любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. В каждой проблеме оценки найдутся один-два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта собственности оценщик при определении Рыночной Стоимости должен рассмотреть все имеющиеся в его распоряжении методы и выбрать из них наиболее подходящие.

3.5. Иногда заказчику, ищущему обеспечение под финансирование или пытающемуся определить статус такого обеспечения, может понадобиться проведение оценки на основе, отличной от Рыночной Стоимости. В таких обстоятельствах Оценщик должен, рассмотрев постановку задачи с требуемыми ограничениями, проводить оценку на базе, отличной от Рыночной Стоимости, только в том случае, если эта оценка не противоречит соответствующим зако-

нам и нормативным постановлениям и не будет вводить в заблуждение каким-либо иным способом. В этих обстоятельствах обычной практикой для Оценщика должно являться включение в отчет оценки Рыночной Стоимости или иной полезной информации, отражающей отличия нерыночных оценок от Рыночной Стоимости.

3.6. Определения стоимости, отличающиеся от Рыночной Стоимости, приведены в МКСОИ Стандарте 2. Оценщик должен особенно внимательно следить за тем, чтобы избежать ситуаций, в которых нерыночная оценка стоимости может быть спутана с Рыночной Стоимостью. Несмотря на то что при определенных обстоятельствах применение нерыночных методов оценки стоимости может быть вполне корректно, тем, кто будет пользоваться результатами такой оценки, необходимо разъяснить, что полученное значение стоимости не обязано совпадать (и в общем случае не совпадает) с рыночными показателями. 4.0

#### **4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1 Оценка, проводимая в связи с обеспечением ссуды, ипотечным кредитованием или долговыми обязательствами, не всегда удовлетворяет тем требованиям, что и оценка, проводимая в целях финансовой отчетности. Например, понятие рыночной стоимости при существующем использовании, как правило, неприменимо при оценке в целях ссудного обеспечения. Тем не менее, Оценщик должен установить, применимы ли требования МКСОИ Стандарта 3, и если да, то позаботиться о том, чтобы корректно их приложить и привести соответствующее объяснение.

#### **5.0. Формулировка Стандарта**

5.1 При оценке имущества, результаты которой будут использованы для получения ссуд, ипотечных и прочих кредитов, Оценщик при определении рыночной стоимости этого имущества должен руководствоваться настоящими Международными Стандартами.

5.2 В тех и только тех случаях, когда обстоятельства, инструкции и законодательство предусматривают или требуют отступления от использования в качестве базы оценки рыночной стоимости, Оценщик может применить другие подходящие по ситуации определения стоимости и соответствующие процедуры оценки. Акт или отчет об оценке должен содержать ясное аргументированное обоснование такого отступления наряду с определением используемого типа стоимости. При наличии принципиальной разницы между рыночной стоимостью оцениваемого имущества и используемого альтернативного варианта стоимости, этот факт должен быть отмечен в акте или отчете и обсужден с клиентом.

5.3 Как правило, в обязанности Оценщика входит согласование процесса оценки имущества в качестве ссудного обеспечения с соответствующими законами, инструкциями и процедурами, регламентирующими оценку имущества. Оценщик не может обеспечить такое согласование лишь в исключи-

тельных случаях - по не зависящим от него обстоятельствам например, в случае конфликта законов или при расхождении во мнениях бухгалтеров. Несмотря на то, что при таких обстоятельствах Оценщик не в состоянии обеспечить выполнение всех требований, он не должен продолжать выполнение задания, если, по его мнению, требуемая оценка не согласуется с соответствующими законами, инструкциями и процедурами, либо если он считает, что результаты оценки не могут быть ясно отражены в акте или отчете, предназначенном для третьей стороны. Отчет должен быть представлен в таком виде, чтобы он с точки зрения здравого смысла не мог быть неверно истолкован.

5.4 В некоторых государствах стандарты профессиональной деятельности по оценке собственности предъявляют некоторые специальные требования к оценке, связанной с ссудным обеспечением и ипотечным кредитованием. Вообще говоря, выполнение этих требований приводит к результатам, совместимым с настоящим международным Стандартом, хотя сам по себе вопрос согласования требует отдельного рассмотрения. Любое отступление от Стандарта должно быть аргументировано и ясно изложено.

5.5 Большая часть ссуд, предоставляемых банками и другими финансовыми учреждениями, компаниям и частным лицам, обеспечивается долевым участием в определенных активах. Для проведения оценки в таких условиях Оценщик должен отчетливо осознавать требования, предъявляемые этими учреждениями, а также структуру договора о ссуде и его условия.

5.6 Для всех ситуаций оценки имущества в качестве ссудного обеспечения важное значение имеет ясный, объективный, адекватный отчет, представленный в понятном и удобном виде. К оценке, проводимой в целях определения залоговой стоимости, в тех случаях, когда полученные результаты предназначены для использования общественностью, могут быть применены специальные правила, относящиеся к финансовой отчетности и МКСОИ Стандарту 3. Оценщик обязан удостовериться в применимости подобных ограничений, правильно их интерпретировать и выполнять все специальные требования, относящиеся к оценке такого рода.

5.7 Оценщик должен раскрыть в отчете все существенные моменты в контексте поставленной задачи и придерживаться Стандартов составления отчета, рассмотренных ниже в Разделе 7.

#### **6.0. Замечания**

6.1 В целом Стандарты МКСОИ для оценки имущества в целях ссудного обеспечения аналогичны Стандартам оценки рыночной стоимости, проводимой в других целях. В частности, необходимо установить и отразить в отчете основание для любого отступления от Стандартов. Как следует из приведенных ниже замечаний, различные типы собственности требуют специального рассмотрения.

6.2 Инвестиционная собственность

6.2.1 Приносящая доход недвижимость обычно оценивается на индивидуальной основе, хотя кре-

дитным учреждениям может понадобиться оценить стоимость объекта недвижимости как части портфеля активов. В таких случаях отличие между этими, в общем случае, разными подходами должно быть ясно отражено.

6.2.2 В случае инвестиционной собственности Оценщику рекомендуется различать общий доход, приносимый недвижимостью с учетом заемного капитала, и общий доход без учета заемного капитала. Аналогичным образом, необходимо отметить, учитывается ли заемный капитал во внутренней норме прибыли. Кроме этого, следует объяснить все случаи, когда налоги исчисляются некоторым специальным образом.

#### 6.3 Недвижимость, занимаемая владельцем

6.3.1 Недвижимость, занимаемую владельцем, следует оценивать на базе вакантного владения и исходя из ее наиболее эффективного использования. Это не означает, что владелец не рассматривается в качестве полноправного участника рыночных отношений, но лишь отделяет стоимость самой собственности от каких-либо специфических преимуществ ее использования владельцем, которые могут отразиться при оценке предприятия. В случае невыполнения финансовых обязательств собственностью, выступающая в качестве обеспечения, может рассматриваться только с учетом изменения ее использования. Если от Оценщика требуется применить другую базу оценки, акт или отчет об оценке должен также содержать ссылку на стоимость, полученную из рыночных данных по продажам аналогичных объектов при вакантном владении.

#### 6.4 Специализированная собственность

6.4.1 Специализированная собственность, которая по определению имеет ограниченный рынок и обладает стоимостью прежде всего как составная часть предприятия (см. "Основные понятия и принципы оценки", параграф 8.2 и МКСОИ Стандарт 3, параграф 6.5 и след.), в отдельном виде может и не быть подходящим обеспечением для ссуды. Объекты такого типа, если они выступают в качестве залога, по отдельности или в совокупности, должны оцениваться на базе наиболее эффективного использования, исходя из предположения вакантного владения. Все допущения должны быть исчерпывающим образом объяснены. При отсутствии рыночных данных для оценки специализированной собственности обычно применяется метод остаточной стоимости замещения, однако его не следует путать с рыночными методами оценки в целях ссудного обеспечения (включая основанный на рыночных данных затратный метод).

6.5 Собственность, обычно оцениваемая как самостоятельная экономическая единица

6.5.1 Некоторые классы собственности, включая (но не ограничиваясь ими) отели и рекреационные предприятия, обычно оцениваются в соответствии с тщательной оценкой уровня доходности, который реально можно поддерживать, полученной из данных бухгалтерской документации или перспективного анализа, исключая гудвилл, достигаемый за счет менеджмента выше среднего уровня. В таких случаях следует обратить внимание ссудодателя на

существенную разницу в стоимости, которая может существовать между функционирующим предприятием и предприятием, для которого справедливо одно из следующих утверждений:

- a. Бизнес остановлен;
- b. Вывезено оборудование;
- c. Лицензии/сертификаты, франшизные соглашения или решения утратили силу или не являются надежными;
- d. Объект недвижимости пострадал от варварского обращения; или
- e. Существуют другие причины, которые могут негативно сказаться на эффективности будущего функционирования предприятия.

6.5.2 Оценщик в своей консультации дополнительно может исследовать потенциальные изменения статуса собственности как ссудного обеспечения. Например, если денежные поступления от использования объекта в большой степени определяются конкретным владельцем или владельцами, представляющими специфическую отрасль, а также при других условиях, которые в будущем могут привести к нестабильности, Оценщик должен отметить эти обстоятельства в акте или отчете об оценке. В некоторых случаях может быть уместна оценка объекта на базе альтернативного использования.

#### 6.6 Недвижимость в стадии строительства

6.6.1 Неприносящая доход недвижимость, предназначенная для перестройки или представляющая ценность в качестве пространства для застройки, в совокупности с неспециализированными зданиями должна оцениваться исходя из существующих и потенциальных прав на строительство. Любые допущения относительно планировки и прочих материальных факторов должны быть разумными и должны быть явно указаны в акте или отчете об оценке.

6.6.2 График поэтапного финансирования, являющийся частью договора о предоставлении кредита, должен быть обсужден с ссудодателем, и на протяжении цикла строительства периодически должны проводиться рыночные оценки.

6.6.3 Выбор подходящего метода для оценки недвижимости в стадии

строительства зависит от состояния строительства на эффективную дату оценки и от вероятности, с которой недвижимость может быть заранее продана или сдана в аренду до завершения строительства. Метод оценки предварительно должен быть согласован с ссудодателем. Оценщик должен с особым вниманием выполнить следующее:

- a. Учесть разницу во времени между датой завершения строительства и эффективной датой оценки. В анализе должен быть отражен эффект необходимого дополнительного строительства в терминах затрат и доходов, с использованием по необходимости методов дисконтированной стоимости.
- b. Адекватным образом указать рыночные изменения, ожидаемые в течение оставшегося срока до завершения строительства.
- c. Должным образом взвесить риск, связанный со строительством.
- d. Рассмотреть и изложить любые известные взаимоотношения сторон, занятых в строительстве.

## 6.7 Расходуемые активы

6.7.1 Особые проблемы возникают в связи с оценкой расходуемых активов. Необходимо обратить внимание на срок и график ссуды, в том числе на даты погашения процентов и основной суммы долга в их связи с объемом расходуемых активов и проектом их исчерпания или использования.

6.7.2 Аренда, размер арендной платы для которой превышает рыночную стоимость аренды аналогичного объекта недвижимости, и создает тем самым преимущество арендодателю, может представлять собой собственность, относящуюся к арендуемому объекту недвижимости. В подобных случаях аренду можно рассматривать как расходуемый актив в силу того, что любая приложимая к ней по смыслу стоимость будет уменьшаться по мере погашения арендных платежей и уменьшения преимущества арендодателя из-за роста рыночных расценок на аренду.

## 6.8 Оценщик

6.8.1 Характер задания и область применения имеют принципиальное значение как для Оценщика, так и для того, кто пользуется его услугами.

6.8.2 В некоторых юрисдикциях законодательные постановления, касающиеся фирм, оказывающих услуги в области финансовой деятельности, предписывают специальное лицензирование или регистрацию в тех случаях, когда предоставляемая консультация касается не только стоимости собственности, но и оценки акционерного капитала, долевого участия, коллективных инвестиционных схем и синдицированных ссуд.

6.8.3 В силу того, что большинство соглашений по предоставлению ссуд, ипотечных и прочих кредитов, основываются на особых доверительных отношениях, особенно важно, чтобы Оценщик был независимым, не связанным ни с одной из сторон, вступивших или планирующих вступить в финансовые взаимоотношения. Также важным является то, что Оценщик должен иметь, или быть в состоянии накопить, соответствующий опыт работы с собственностью подобного типа и местоположения.

## 7.0. Требования к изложению фактического материала

7.1 Отчет об оценке не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В целом такой отчет об оценке, проведенной в соответствии с МКСОИ Стандартом 4, должен удовлетворять требованиям, предъявляемым к отчету, изложенным в Разделе 5, МКСОИ Стандарт 1. В частности, он должен содержать явную ссылку на определение рыночной стоимости в смысле настоящих Стандартов и ссылку на то, каким образом собственность рассматривалась в терминах ее полезности или наиболее эффективного использования.

7.2 Такая оценка должна содержать ссылку на дату оценки (дату, относительно которой применяется рассчитанное значение стоимости), цели оценки и способ использования ее результатов, а также другие существенные критерии для того, чтобы резуль-

таты, суждения и заключения Оценщика были поняты адекватным образом.

7.3 Несмотря на то, что при некоторых обстоятельствах применение альтернативных определений стоимости может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае их использования такие альтернативные определения не могли быть интерпретированы как представление рыночной стоимости.

7.4 При составлении отчета об оценке рыночной стоимости ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств, Оценщик обязан:

7.4.1 Предоставить полный и понятный отчет об оценке, изложенный в виде, не допускающем неоднозначное толкование.

7.4.2 Предоставить достаточный объем информации, позволяющий тем, кто будет читать отчет и пользоваться его результатами, полностью понять исходные данные, аргументацию и анализ, лежащие в основе выводов и заключений Оценщика.

7.4.3 Сформулировать все допущения или ограничения, на которых была основана оценка.

7.4.4 Четко идентифицировать и описать оцениваемую собственность.

7.4.5 Идентифицировать оцениваемый интерес или интересы.

7.4.6 Дать определение оцениваемой собственности, сформулировать цель оценки, эффективную дату оценки и дату отчета.

7.4.7 Дать исчерпывающее объяснение используемым базам оценки стоимости. Привести аргументацию их применения и соответствующие заключения.

7.4.8 Включить в отчет заверенный подписью акт, подтверждающий объективность и беспристрастность оценки и отражающий применимость Стандартов, а также другие существенные факторы.

## 8.0. Условия отступления от Стандарта

8.1 В некоторых государствах для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка, Оценщик может быть вынужден использовать или ссылаться на некоторое специфическое определение рыночной стоимости. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящем Стандарте.

## 9.0 Дата вступления в силу

9.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу 24 марта 1994 года.

Каждая категория должна быть подразделена на недвижимость, находящуюся в свободном владении, и арендуемую. Объекты, расположенные за пределами страны, должны рассматриваться отдельно. Оценщик должен особо отметить любые холдинги, связанные с краткосрочными арендными интересами. Он должен идентифицировать макси-

мальный объект недвижимости и его долю в совокупной стоимости оценивавшихся объектов.

## **Стандарт 5. Стоимость действующего предприятия как база оценки (проект)**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки".

### **1.0. Введение**

1.1 Целью настоящего Стандарта является объяснение основных критериев, лежащих в основе стоимости действующего предприятия как базы оценки, и обсуждение вопросов, связанных с понятием потребительной стоимости активов, рассматриваемых как часть действующего предприятия. Задачей настоящего Стандарта также является установление различия стоимости действующего предприятия от других понятий стоимости, в особенности от тех, которые применимы к оценке в целях финансовой отчетности и которые обсуждались в МКСОИ Стандарте 3.

1.2 Стоимость действующего предприятия, относящаяся к некоторой фирме, есть стоимость, создаваемая функционированием сформировавшегося бизнеса. Она представляет собой выражение стоимости, связанной со сформировавшимся предприятием, и определяется посредством капитализации прибыли, получаемой данным предприятием, с учетом оборота и всех обязательств, связанных с деятельностью предприятия.

1.3 Суть этого подхода к понятию стоимости лучше всего проявляется в двух различных областях. Стоимость действующего предприятия может относиться к крупной фирме, владеющей многочисленными объектами недвижимости и имеющей дополнительные компоненты, такие как специальные права, нестандартные контракты, уникальные патенты и лицензии, определенные знания и опыт, особый гудвилл и различные материальные активы. Сюда же могут, например, включаться запасы сырья для предприятий добывающей промышленности. Как правило, это понятие относится к предприятиям достаточно сложной структуры. В то же время, оно может относиться и к отдельным объектам (например, гостинице, имеющей официальную лицензию, заправочной станции и т.п.), стоимость которых определяется на основе анализа рыночных данных по продажам аналогичных предприятий.

1.4 Это понятие распространяется и на функционирующие предприятия общественного сектора и местные учреждения, владеющие некоторыми активами, относящимися к их инфраструктуре, и охватывает также учреждения, обладающие сервисным потенциалом и имеющие ограниченный рынок, - например, спортивные комплексы, ипподромы и т.д.

1.5 Оценка отдельных объектов недвижимости в контексте понятия стоимости действующего пред-

приятия по своей сути заключается в представлении их потребительной стоимости, или вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия. Определяющим условием оценки является фактор существующего использования их конкретным пользователем на дату оценки, в отличие от других разумных альтернативных вариантов использования.

1.6 Если некоторый объект недвижимости в качестве части действующего предприятия вносит определенный вклад в общую прибыльность рассматриваемой фирмы, то про него можно сказать, что он обладает потребительной стоимостью. Величина потребительной стоимости определяется посредством субъективных тестов, применяемых владельцами предприятия или Оценщиками, достаточно компетентными в рассматриваемой отрасли бизнеса. В этом смысле потребительная стоимость эквивалентна стоимости для предприятия, стоимости для бизнеса или стоимости для владельца, при условии, что отраслевой рынок является экономически эффективным в отношении его части, связанной с недвижимостью.

1.7 И напротив, если некоторый объект недвижимости как часть действующего предприятия не вносит вклада в общую прибыльность фирмы, то его следует рассматривать в качестве избыточного актива относительно потребностей, связанных с функционированием предприятия, и применимое в этом случае понятие стоимости должно учитывать возможные альтернативные варианты использования, включая потенциальную утилизационную стоимость.

### **2.0. Область применения**

2.1 Настоящий Стандарт относится к базе измерения стоимости в том случае, когда ценность объекта недвижимости обусловлена его участием в прибыльном функционировании либо, для некоммерческих организаций, некоторым сервисным потенциалом.

2.2 Уместность применения подхода, основанного на понятии стоимости действующего предприятия, определяется в контексте общих требований, предъявляемых к отчетности.

### **3.0. Определения**

3.1 Остаточная стоимость замещения (ОСЗ). ОСЗ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на замещение (воспроизводство) сооружений за вычетом поправок на физический износ, все соответствующие формы обесценения и оптимизацию. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют остаточной стоимостью замещения. Он зависит от потенциальной прибыльности или сервисного потенциала предприятия. См. МКСОИ Стандарт 2.

3.2 Стоимость действующего предприятия. Стоимость предприятия как единого целого. Это понятие предусматривает определение стоимости функционирующей фирмы с последующим распределением

общей стоимости действующего предприятия на отдельные составные компоненты фирмы пропорционально их вкладу; однако, ни один из компонентов сам по себе не является представлением рыночной стоимости. См. МКСОИ Стандарт 2.

3.3 Общая стоимость замещения. Расчетная текущая рыночная стоимость земельного участка при его существующем использовании плюс расчетный объем затрат на строительство зданий (производственных средств, машин и оборудования) и работ по освоению участка или стоимость современного аналогичного сооружения, имеющего такую же общую внутреннюю стоимость, что и существующее здание (плюс соответствующие работы по освоению участка). Все расценки и затратные величины должны браться на дату оценки - на основе расчетной текущей рыночной стоимости, либо данных для современного аналогичного здания, имеющего для данного отраслевого сектора оптимизированную общую стоимость.

3.4 Рыночная стоимость определена в МКСОИ Стандарте 3 и по-прежнему остается краеугольным камнем в работе Оценщика. Она определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

3.5 Потребительная стоимость. Этот тип стоимости делает акцент на том вкладе, который вносит в общую стоимость предприятия некоторый объект собственности, являющийся составной частью этого предприятия, без учета наиболее эффективного использования данного объекта или денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Потребительная стоимость есть стоимость, которой обладает определенный объект собственности при определенном использовании определенным пользователем, и, следовательно, является нерыночным понятием. См. МКСОИ Стандарт 2.

3.6 Стоимость бизнеса включает в себя элементы прибыльности и надежности владения объектом недвижимости. Затрагивая понятия продолжения деятельности предприятия и его финансовой осуществимости, затраты, связанные с функционированием предприятия и занимаемым объектом недвижимости, могут вносить свой вклад в гудвилл предприятия. Соответственно, недвижимое и движимое имущество в совокупности со стоимостью бизнеса (гудвиллом) участвуют в образовании стоимости фирмы как действующего предприятия.

## **4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1 В соответствии с Международными Стандартами Оценки, отражаемый в финансовой отчетности результат оценки или переоценки является рыночной стоимостью, если только обстоятельства не требуют применения некоторой другой базы оценки, что должно быть оговорено особым образом.

4.2 Если результаты оценки, подготовленные на основе концепции действующего предприятия, имеют прямую связь с рыночными сделками, то при наличии достаточного объема сопоставимых рыночных данных они могут быть приняты за представительные рыночной стоимости. Кроме того, для согласования результатов оценки следует учитывать поток прибыли от основной деятельности, величину наличного потока (денежных поступлений), прибыль от арендных платежей, с использованием процедуры капитализации с некоторыми выбранными значениями ставок капитализации. Предприятия, которые достаточно регулярно продаются на рынке, - например, гостиницы, имеющие лицензии, - можно анализировать исходя из оборота; и, с учетом необходимых поправок, сопоставимые аналоги могут быть использованы для определения рыночной стоимости.

4.3 Результаты оценки, полученные на основе бизнес-анализа проданных объектов, могут служить ориентиром для продажи на открытом рынке и, таким образом, могут подходить для целей финансовой отчетности с учетом некоторых поправок, необходимых для отделения производственных средств, машин и оборудования.

4.4 Специализированные объекты недвижимости, в особенности те, которые относятся к предприятиям общественного пользования, могут рассматриваться на основе концепции действующего предприятия, но при условии сохранения в обозримом будущем соответствующего потока прибыли или сервисного потенциала. В таких обстоятельствах может быть уместным применение метода остаточной стоимости замещения (ОСЗ) и/или оптимизированной стоимости замещения при предположении, что расчетную величину можно рассматривать в качестве рыночной стоимости, при условии экономической эффективности соответствующих отраслевых секторов. В подобной ситуации вполне допустимо, если соответствующие операции на открытом рынке носят ограниченный характер, редки или отсутствуют вовсе.

4.5 Требования, предъявляемые к оценке, проводимой в связи с обеспечением ссуды, залоговой или иных долговых обязательств, необязательно совпадают с требованиями, предъявляемыми к оценке в целях финансовой отчетности. Стоимость действующего предприятия привносит элемент, относящийся к области менеджмента, в оценку фирмы, будь то отдельный промышленный объект или крупный конгломерат. Для целей ссудного обеспечения следует предполагать средний уровень менеджмента и управления производством. Это будет соответствовать разумным рыночным ожиданиям, и поэтому специалисты в области финансирования, как правило, требуют именно такого подхода.

## **5.0. Формулировка Стандарта**

5.1 Оценщики, оказывая консультационные услуги и подготавливая отчет об оценке на базе стоимости действующего предприятия, должны отметить факт применения такого подхода и обосновать правомерность допущения продолжения функционирова-

ния предприятия с адекватной потенциальной прибылью или соответствующим сервисным потенциалом.

5.2 Продолжение функционирования предприятия с адекватной потенциальной прибылью или соответствующим сервисным потенциалом является необходимым предварительным условием для применения стоимости действующего предприятия в качестве базы оценки отдельного промышленного объекта или крупного конгломерата.

5.3 Если от Оценщика требуется распределение стоимости на отдельные объекты, являющиеся составными компонентами крупного предприятия, то этот процесс должен базироваться на понятии потребительной стоимости при условии, что отдельные оцениваемые объекты вносят свой вклад в прибыльность или сервисный потенциал предприятия в целом.

5.4 Продажи промышленных предприятий на открытом рынке отражают рыночную стоимость и могут служить в качестве рыночного обоснования для применения стоимости действующего предприятия в качестве базы оценки.

5.5 В случаях специализированных объектов недвижимости, которые не продаются на открытом рынке, а в основном используются муниципальными органами для предоставления определенных услуг, применение в качестве базы оценки стоимости действующего предприятия или потребительной стоимости основано на определении остаточной стоимости замещения (ОСЗ).

5.6 Метод ОСЗ предусматривает определение рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании и расчете общей текущей стоимости замещения эквивалентных зданий (производственных средств, машин и оборудования) и других работ по освоению участка минус поправки на возраст, физическое состояние, экономическое и функциональное устаревание, а также факторы окружающей среды. Оценка должна базироваться на оптимизированной расчетной текущей рыночной стоимости - или на данных по современному аналогичному зданию с оптимизированной для данного отраслевого сектора площадью, в ценах на дату оценки.

5.7 Для объектов, находящихся в общественном владении, и специализированных объектов недвижимости, используемых в некоммерческих целях, когда проведение теста на адекватную потенциальную прибыльность не представляется возможным, выражение ОСЗ и/или оптимизированной стоимости замещения должно зависеть от вероятности и перспектив продолжения занимать оцениваемый объект недвижимости.

5.8 Во многих случаях существующие улучшения могут быть оптимизированы лишь частично, что обусловлено сокращением спроса на первоначальный вариант использования. В таких обстоятельствах Оценщик должен проанализировать затраты, требующиеся для эффективного восстановления сервисного потенциала в полном объеме или изначальной проектной производительности на той части площадей, продолжение использование которой

представляется разумно оправданным. Во всех процедурах оценки, основанных на ОСЗ и/или оптимизированной остаточной стоимости замещения, основополагающими факторами являются текущая эффективность рассматриваемого объекта недвижимости и отраслевого сектора в целом, а также новые конструктивные и затратные требования.

5.9 Потребительная стоимость относится к стоимости отдельного объекта, являющегося составным компонентом действующего предприятия. Она представляет собой величину, рассчитанную на дату оценки, которая отражает специфический вклад данного объекта в функционирование предприятия. Потребительная стоимость может также относиться к объектам движимого имущества (в том числе производственным средствам, машинам, оборудованию и приспособлениям) и затрагивает такие аспекты, как возможность прекращения использования актива и адекватность выпускаемой продукции или предоставляемых услуг. Зависимость потребительной стоимости от рыночных цен выражается в методе сопоставимых рыночных продаж или методе инвестиции/капитализации, основанных на данных, относящихся к рынку и/или бизнесу и связанных с соответствующим отраслевым сектором.

5.10 Помимо традиционных требований, предъявляемых к отчетности настоящими Стандартами, Оценщик должен привести ясное, недвусмысленное объяснение и полное изложение определения и сущности понятий потребительной стоимости и стоимости действующего предприятия в том случае, когда выполняемое им задание предусматривает использование этих понятий, а также позаботиться, чтобы эти понятия и значения стоимости, приписываемые отдельным оцениваемым объектам, не могли быть приняты за представление рыночной стоимости.

## **6.0. Общие основополагающие критерии**

6.1 Политика, проводимая специалистами по бухгалтерскому учету во всем мире, поддерживает концепцию действующего предприятия как одного из важнейших допущений, лежащих в основе подготовки финансовой отчетности.

6.2 В качестве предварительного условия применения стоимости действующего предприятия как базы оценки для компаний любого типа рекомендуется, чтобы отчет руководства содержал формальное утверждение о том, что руководство, принимая во внимание финансовую смету, подготовленную специалистами компании, а также другую существенную информацию, в разумной степени удовлетворено тем, что компания продолжает функционировать и, соответственно, является действующим предприятием.

6.3 Аналогично, в случае объектов, используемых муниципальными органами для предоставления определенных услуг, и специализированных объектов недвижимости, используемых в некоммерческих целях, при рассмотрении возможности оценки на базе концепции действующего предприятия следу-

ет предварительно получить формальное подтверждение того, что счета доходов и балансовые показатели не дают оснований предполагать значительное сокращение масштабов деятельности предприятия.

6.4 В тех случаях, когда промышленные предприятия зависят от рыночной ситуации, Оценщиком может быть проведен анализ продолжения существующего использования для отделения стоимости земельного участка и определения фактора обесценения для текущей стоимости замещения зданий и сооружений. Если для существующего использования нет сопоставимых рыночных данных, то Оценщику, помимо всего прочего, необходимо оценить элементы физического износа, функционального и экономического устаревания, после рассмотрения фактического использования объекта и ожидаемого срока службы при сохранении адекватной прибыльности. Получаемая в результате стоимость действующего предприятия есть мера рыночной стоимости при допущении того, что фактический владелец выступает в роли потенциального покупателя то есть, мера того, сколько фактический владелец готов заплатить за оцениваемый объект вместо того, чтобы лишиться права владения им. Общая стоимость замещения и/или оптимизированная остаточная стоимость замещения могут выступать в качестве составного элемента в процессе принятия решения о величине рыночной стоимости.

6.5 Анализ продолжения существующего использования промышленных предприятий, зависящих от рыночной ситуации, может быть также проведен в терминах достижимой арендной платы. Размер арендной платы за объект недвижимости, рассматриваемый в таком аспекте, есть вклад в прибыль предприятия, который должен вносить объект за счет своей потребительной стоимости. Он, как правило, может быть измерен долей доходов предприятия, которую владелец или арендатор может позволить себе платить за использование объекта. Таким образом, анализ цен продаж позволяет установить величину ставки капитализации фактической или оценочной арендной платы, которая затем может быть использована в процессе оценки для представления стоимости действующего предприятия.

6.6 Понятие потребительной стоимости не подразумевает отдельной продажи объекта на открытом рынке. Потребительная стоимость является представлением того вклада, который вносит объект в общую стоимость функционирующего предприятия; то есть потребительная стоимость есть часть стоимости действующего предприятия.

6.7 Некоторые объекты могут быть достаточно старыми и функционально устаревшими по сравнению с новыми или более современными объектами, отражающими существующее положение вещей на рынке. Если такие старые объекты выполняют свои функции в терминах их вклада в деятельность предприятия в целом, то их стоимость должна отражать этот вклад, хотя и в меньшей степени, чем для нового объекта, при условии, что рассматриваемый отраслевой сектор функционирует в нормальных эф-

фективных экономических условиях. Соответственно, для расчета потребительной стоимости в таком случае может потребоваться внесение некоторой поправки на обесценение.

6.8 При оценке отдельных объектов на основе их вклада в действующее предприятие, при допущении сохранения адекватной прибыльности, такие факторы, как альтернативные варианты использования и наиболее эффективное использование, не включаются в рассмотрение. Исключением является ситуация, когда возможно физическое отчленение подразделения, которое не вызовет непропорционального уменьшения адекватной прибыльности. Аналогично, утилизационная стоимость улучшений может рассматриваться в том случае, когда их удаление не окажет негативного влияния на продолжение деятельности предприятия.

6.9 Стоимость земельного участка в контексте понятия стоимости действующего предприятия, если требуется проведение отдельной оценки, также является отражением дополнительной потребительной стоимости этого участка. Эта стоимость отличается от рыночной стоимости участка при альтернативном использовании.

## **7.0. Требования к изложению фактического материала**

7.1 Если размер доходов, получаемых предприятием, более не является достаточным для обеспечения стоимости действующего предприятия или имеются данные о значительном сокращении масштабов деятельности предприятия общественного пользования, Оценщик для определения рыночной стоимости должен применить подход, основанный на альтернативном использовании.

7.2 Процесс оценки, проводимой в целях расчета стоимости действующего предприятия и отражения ее в отчетности, должен включать в себя специальную ссылку на определение, сформулированное в настоящем МКСОИ Стандарте 5. Расчет потребительной стоимости также должен содержать специальную ссылку на определение, приведенное в настоящем Стандарте, вместе со специальным указанием того, каким образом рассматривалась полезность объекта в терминах его взаимосвязи с предприятием в целом.

7.3 Такая оценка должна содержать ссылку на дату оценки (дату, относительно которой применяется рассчитанное значение стоимости), цели оценки и способ использования ее результатов, а также другие существенные критерии для того, чтобы результаты, суждения и заключения Оценщика были поняты адекватным образом.

7.4 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть работающим либо на предприятии, владеющем оцениваемыми активами, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности этого предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

## **8.0. Условия отступления от Стандарта**

8.1 В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение потребительной стоимости и/или стоимости действующего предприятия для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящем МКСОИ Стандарте 5 и объяснить все отклонения в результатах оценки, которые могли быть вызваны расхождением в определениях стоимости.

## **9.0 Дата вступления в силу**

9.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

## **Стандарт РМЕ. Оценка производственных средств, машин и оборудования (проект)**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки".

### **1.0. Введение**

1.1 Настоящий Стандарт преследует четыре цели: во-первых, идентифицировать активы, относящиеся к производственным средствам, машинам и оборудованию; во-вторых, объяснить определения понятий стоимости, применимые к производственным средствам, машинам и оборудованию; в-третьих, выработать стандарты для отчетов об оценке производственных средств, машин и оборудования; и в-четвертых, обсудить стандартные методы, используемые для оценки производственных средств, машин и оборудования.

1.2 Оценка производственных средств, машин и оборудования требует тщательного изучения материальных активов; всей имеющейся информации для определения ассоциированного с ними потока прибыли; остаточного срока службы активов; а также методов и процедур, применимых для оценки этих активов. Расчетная величина стоимости должна быть отражена в отчете ясным и недвусмысленным образом.

1.3 МКСОИ стремится исключить случаи неправильного понимания и/или недоразумения на международном и внутригосударственном уровнях, связанные с оценкой производственных средств, машин и оборудования. Оценщики, ответственные за претворение в жизнь настоящих Стандартов, долж-

ны обеспечить применение адекватных методов, используя все разумные средства для улучшения понимания со стороны пользователей результатами оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести в заблуждение общественность, и используя в отчетах объективно обоснованные расчетные величины.

## **2.0. Область применения**

2.1 МКСОИ Стандарт РМЕ относится к оценке активов, классифицируемых как производственные средства, машины и оборудование, проводимой в целях финансовой отчетности.

2.2 Другие МКСОИ Стандарты направлены на создание базы для оценки активов, формирующих собой часть действующего предприятия.

## **3.0. Определения**

3.1 Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования. Они являются материальными объектами собственности, и, как правило, приносят прибыль своему владельцу. В основе стоимости производственных средств, машин и оборудования лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.

3.2 Производственные средства, машины и оборудование можно рассматривать в качестве подкласса в классе материальных активов. Они часто относятся к движимому имуществу и могут существовать как отдельные объекты или как часть системы, выполняющей определенную функцию (функции).

3.2.1 Материальные активы представляют собой объекты, имеющие физическую и осязаемую природу.

3.2.2 Активы, относящиеся к движимому имуществу, представляют собой материальные объекты, которые не связаны с недвижимостью постоянно и которые могут быть перемещены. Под общее определение движимого имущества подходит все (кроме нематериальных активов), что не является недвижимостью и/или не прикреплено к недвижимости постоянно.

3.2.3 Системные (групповые) активы представляют собой совокупность объектов, связанных между собой близостью расположения, соединением и/или интегрированностью, которые совместно выполняют некоторую функцию.

3.3 Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Это определение стоимости в применении к производственным средствам, машинам и оборудованию делает акцент на той денежной величине, которую можно получить от продажи этих активов. См. МКСОИ Стандарт 1.

3.4 Потребительная стоимость, в смысле определения МКСОИ Стандарта 2, 3.1, применяется при оценке производственных средств, машин и оборудования для дополнительного обоснования величины стоимости, рассчитанной другим способом, в том случае, когда имеется соответствующий поток прибыли от использования активов.

3.5 При некоторых обстоятельствах для оценки производственных средств, машин и оборудования могут быть использованы следующие нерыночные определения стоимости: ликвидационная стоимость, утилизационная стоимость и стоимость лома, страховая стоимость. При использовании нерыночных определений стоимости Оценщик должен обеспечить, чтобы не было разумных оснований для принятия их за представление рыночной стоимости.

## **4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1 МКСОИ Стандарт РМЕ относится к оценке активов, классифицируемых как производственные средства, машины и оборудование, проводимой в целях финансовой отчетности. Наряду с другими разделами Международных Стандартов Оценки настоящий Стандарт имеет структуру, предназначенную для предоставления основных ориентиров и рекомендаций Оценщикам, бухгалтерам, а также широкой публике относительно стандартов оценки, оказывающих влияние на бухгалтерский учет.

4.2 В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, основной целью финансовой отчетности является объективное отражение результатов деятельности и финансового положения того предприятия, для которого составляется эта финансовая отчетность.

4.3 Стандарты бухгалтерского учета предоставляют необходимые средства для отражения оценок стоимости основных (и прочих) активов в финансовой документации и отчетности. Они применяются к текущим рыночным оценкам и другим базам оценки, которые основываются на ретроспективной (исторической) стоимости.

## **5.0. Формулировка Стандарта**

5.1 Прежде чем приступать к заданию, связанному с оценкой производственных средств, машин и оборудования, Оценщик обязан:

5.1.1 Должным образом идентифицировать оцениваемые активы и удостовериться в том, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо несоответствующему конкретным обстоятельствам;

5.1.2 Убедиться, что он обладает достаточными знаниями и опытом для выполнения задания в соответствии со Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки;

либо Оценщик обязан:

(1) До принятия обязательств довести до сведения клиента несоответствие каким-либо профессиональным качествам;

(2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания;

(3) По выполнении задания в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.

5.2 При расчете стоимости производственных средств, машин и оборудования Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

5.3 Для исключения возможности неправильного понимания оценки производственных средств, машин и оборудования Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:

5.3.1 Идентифицировать оцениваемые активы.

5.3.2 Идентифицировать права, связанные с оцениваемыми активами.

5.3.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.

5.3.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.

5.3.5 Проанализировать оцениваемые активы или изложить существенные факты.

5.3.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.

5.3.7 Установить эффективную дату оценки.

5.3.8 Получить и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.

5.4 Несмотря на то, что в некоторых ситуациях использование нерыночных баз оценки может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае идентификации и включения в отчет стоимости такого типа она не могла быть с достаточно разумным основанием истолкована в качестве представления рыночной стоимости.

## **6.0. Замечания**

6.1 Производственные средства, машины и оборудование могут быть классифицированы по следующим трем общим категориям:

6.1.1 Заводские и промышленные здания специализированного типа.

6.1.2 Конструкции и коммуникации, при оценке обычно включающиеся в стоимость зданий и сооружений. Такие конструкции могут включать в себя системы газо-, водо-, тепло- и электроснабжения, кондиционирования и вентиляции, пожарной безопасности, канализации, а также лифты, подъемники и др.

6.1.3 Технологические средства, машины и оборудование, которые могли быть установлены пользователем в качестве составной части коммерческих или промышленных процессов, а также обстановка, арматура, приспособления, транспортные средства, материалы, штампы, формы, инструменты и др.

6.2 К активам, относящимся к производственным средствам, машинам и оборудованию, применимы следующие дополнительные определения понятия стоимости:

6.2.1 Планомерная ликвидационная стоимость есть расчетная валовая величина, представляющая собой типичную сумму, выраженную в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от продажи имущества при условии, что у продавца есть некоторый разумный период времени для поиска покуп-

пателя (покупателей) и что он обязан продавать имущество "в том виде, как оно есть, и в том месте, где оно находится".

6.2.2 Вынужденная ликвидационная стоимость есть расчетная валовая величина, представляющая собой типичную сумму, выраженную в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от открытой продажи имущества, проведенной должным образом с адекватной рекламой, при условии, что продавец обязан продавать имущество срочно, "в том виде, как оно есть, и в том месте, где оно находится".

6.2.3 Ликвидационная стоимость на месте есть расчетная валовая величина, представляющая собой типичную сумму, выраженную в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от продажи производственного комплекса целиком в случае банкротства предприятия, при условии, что срок продажи ограничен.

6.2.4 Утилизационная стоимость определяется как величина, выраженная в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от продажи выбывших активов или их составных компонентов, для альтернативного использования.

6.2.5 Стоимость лома (скрапа) определяется как величина, выраженная в денежном эквиваленте, которую можно получить от продажи имущества, реализуемого не для продуктивного использования, а лишь как совокупность материальных компонентов, которые в нем содержатся.

6.2.6 Страховая стоимость замещения есть полная стоимость замещения, отраженная в страховом полисе, за вычетом текущей стоимости тех элементов, исключение которых оговорено особо (если таковые есть).

6.2.7 Остаточная страховая стоимость есть страховая стоимость замещения минус износ, начисляемый в целях страхования.

6.2.8 Полная стоимость воспроизводства есть совокупность затрат, требующихся на воспроизводство копии объекта из тех же или аналогичных материалов, рассчитанная в текущих ценах.

6.2.9 Полная стоимость замещения есть текущая стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта.

6.2.10 Устранимое обесценение есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

6.2.11 Неустраимое обесценение есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.

6.2.12 Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

6.2.13 Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

6.2.14 Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, развития более совершенных материалов и/или невозможности оптимально использовать активы из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса.

6.2.15 Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными активами, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с данными активами.

6.2.16 Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

6.3 Для оценки производственных средств, машин и оборудования могут быть применены следующие методы оценки: затратный метод, метод капитализации прибыли и метод сравнения продаж.

6.3.1 Затратный метод основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке производственных средств, машин и оборудования применение затратного метода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценения и устаревания.

6.3.2 Метод капитализации прибыли основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. При оценке производственных средств, машин и оборудования применение метода капитализации прибыли заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток

или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

6.3.3 Метод сравнения продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

6.3.3.1 Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми производственными средствами, машинами и оборудованием. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.

6.3.3.2 Также вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

## **7.0. Требования к изложению фактического материала**

7.1 Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. Конкретные стандарты составления отчета для разных государств могут отличаться друг от друга, но в обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 5.3.

7.2 Любой отчет об оценке должен содержать перечень ограничений или раздел аналогичного содержания. Тем не менее, Оценщик не должен использовать перечень ограничений в качестве оправдания несанкционированного отступления от настоящих Стандартов.

7.3 При проведении оценки Оценщик не должен делать допущения, являющиеся нелогичными в свет фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.

7.4 Каждый отчет об оценке должен содержать заключение Оценщика, соответствующее принципам, изложенным в МКСОИ Стандарте 1.

7.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть работающим либо на предприятии, владеющем оцениваемыми активами, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности этого предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

7.6 Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

## **8.0. Условия отступления от Стандарта**

8.1 Если от Оценщика требуется выполнить задание, не согласующееся с настоящими Стандартами, он должен идти на это только в том случае, если:

8.1.1 Оценщик установит, что результаты работы не смогут ввести в заблуждение клиента, пользователей отчетом или услугами Оценщика или общественность;

8.1.2 Оценщик поставит клиента в известность о том, что задание включает в себя специальные допущения или отступления от Стандартов, что должно быть полностью отражено в отчете и/или представлении третьей стороне, осуществляемом Оценщиком в качестве результата своей работы.

8.1.3 В качестве условия договора Оценщик выдвинет требование того, чтобы любой публикуемый документ со ссылкой на заключение Оценщика, содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

## **9.0. Дата вступления в силу**

9.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

## **Стандарт IA. Оценка нематериальных активов (проект)**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки".

### **1.0. Введение**

1.1 Настоящий стандарт преследует четыре цели: во-первых, идентифицировать понятие нематериальных активов; во-вторых, установить определения стоимости, применимые к нематериальным активам; в-третьих, установить стандарты отчетности при оценке нематериальных активов; и в-четвертых, объяснить некоторые различия в стандартных методах оценки нематериальных активов.

1.2 Оценка нематериальных активов требует тщательного изучения имеющихся данных для определения потока прибыли, ассоциированного с оцениваемыми активами, идентификации остаточного срока службы активов и применимых методик оценки, а также для точного отражения стоимости в отчете ясным, недвусмысленным образом.

1.3 МКСОИ стремится исключить случаи неправильного понимания и/или недоразумения на международном и внутригосударственном уровнях, связанные с оценкой нематериальных активов. Оценщики, ответственные за претворение в жизнь настоящих Стандартов, должны обеспечить применение адекватных методов, используя все разумные средства для улучшения Понимания со стороны пользователей результатов оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести в заблуждение общественность, и используя в отчетах объективно обоснованные расчетные величины.

### **2.0. Область применения**

2.1 МКСОИ Стандарт IA относится к оценке нематериальных активов, проводимой в целях финансовой отчетности. Несмотря на то, что нематериаль-

ные активы традиционно оцениваются в контексте конкретного функционирующего предприятия, в некоторых обстоятельствах возникает необходимость в оценке нематериальных активов, не связанных с другими активами.

### **3.0. Определения**

3.1 Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Применительно к конкретному нематериальному активу это определение делает акцент на стоимости, которой данный актив обладает сам по себе, принимая во внимание его наиболее эффективное использование и денежную сумму, которая может быть выручена от его продажи. См. МКСОИ Стандарт 1.

3.2 Нематериальные активы проявляют себя через свои экономические свойства. Они не обладают материальной сущностью. Они обеспечивают их владельцам некоторые права и привилегии и, как правило, создают для них некоторую прибыль.

3.3 Нематериальные активы по своему происхождению могут быть классифицированы как возникающие на базе некоторых прав, взаимоотношений, групп нематериальных элементов, интеллектуальной собственности.

3.3.1 Существование прав определяется условиями письменного или устного соглашения, заключенного для получения договаривающимися сторонами некоторых экономических выгод. Среди примеров - договоры на поставку, контракты с дистрибьюторами и заготовщиками.

3.3.2 Взаимоотношения, которые имеются в виду, обычно не имеют под собой контрактной основы. Они могут быть краткосрочными и иметь большую ценность для сторон. Это могут быть отношения в сложившихся трудовых коллективах, специфические взаимоотношения с клиентами, поставщиками, дистрибьюторами, а также структурные взаимоотношения между сторонами.

3.3.3 Группы нематериальных элементов представляют собой остаток общей стоимости нематериальных активов после вычета из нее стоимости всех идентифицируемых нематериальных активов. Групповой нематериальный компонент базируется на понятиях приверженности клиентуры, избыточного дохода и остаточной стоимости. Групповой нематериальный компонент часто называют гудвиллом. В разные периоды времени гудвилл определялся как тенденция клиентов вновь пользоваться услугами того же предприятия, как избыточный доход, производимый предприятием сверх справедливой прибыли на идентифицируемые активы, и/или как избыточная стоимость предприятия в целом сверх совокупной стоимости составляющих идентифицируемых активов.

3.3.4 Интеллектуальная собственность является специальной категорией нематериальных активов,

поскольку она, как правило, защищена законом от несанкционированного использования. Среди примеров - фирменные или торговые названия, авторские права (копирайт), патенты, торговые марки, коммерческие секреты или ноу-хау.

3.4 Вообще говоря, принципы бухгалтерского учета ограничивают понятие нематериальных активов только теми активами, которые являются общепризнанными, имеют установленный законом или определенный контрактом остаточный срок службы и/или являются индивидуально переносимыми и отделимыми от самого предприятия.

3.5 Потребительная стоимость определена в МКСОИ Стандарте 2. Нематериальные активы почти всегда оцениваются в контексте понятия потребительной стоимости, а не меновой стоимости, которая обсуждалась в МКСОИ 3. Меновая стоимость базируется на рыночных отношениях, а нематериальные активы редко продаются на рынке.

3.6 Рыночная стоимость при существующем использовании определена в МКСОИ Стандарте 3. В тех редких случаях, когда нематериальные активы продаются на рынке, это обычно происходит при условиях, подходящих для применения понятия рыночной стоимости при существующем использовании.

3.7 Стоимость действующего предприятия определена в МКСОИ Стандарте 2. Стоимость нематериальных активов, которые обычно оцениваются как часть конкретной функционирующей фирмы, может рассматриваться в качестве части стоимости действующего предприятия для этой фирмы.

3.8 Инвестиционная стоимость. Стоимость собственности для конкретного инвестора, или класса инвесторов, при определенных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющих определенные цели и/или критерии инвестирования. Термин инвестиционная стоимость не следует путать с понятием рыночной стоимости инвестиционной собственности. См. МКСОИ Стандарт 2, 3.4.

### **4.0. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1 В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, основной целью финансовой отчетности является объективное отражение результатов деятельности и финансового положения того предприятия, для которого составляется эта финансовая отчетность.

4.2 Стандарты бухгалтерского учета предоставляют необходимые средства для отражения оценок стоимости основных (и прочих) активов, включая нематериальные активы, в финансовой документации и отчетности. Они применяются к текущей рыночной оценке и другим базам оценки, использующим при расчете ретроспективную (историческую) стоимость.

## 5.0. Формулировка Стандарта

5.1! Прежде чем приступать к заданию, связанному с оценкой нематериальных активов, Оценщик обязан:

5.1.1 Должным образом идентифицировать оцениваемые активы и удостовериться в том, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо несоответствующему конкретным обстоятельствам;

5.1.2 Убедиться, что он обладает достаточными знаниями и опытом для выполнения работы в соответствии со Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки;

либо Оценщик обязан:

(1) До принятия обязательств довести до сведения клиента несоответствие каким-либо профессиональным качествам;

(2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания;

(3) По выполнении задания в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.

5.2 При расчете стоимости нематериальных активов Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

5.3 Для исключения возможности неправильного понимания оценки нематериальных активов Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:

5.3.1 Идентифицировать оцениваемые активы.

5.3.2 Идентифицировать права, связанные с оцениваемыми активами.

5.3.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.

5.3.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.

5.3.5 Проанализировать оцениваемые активы или изложить существенные факты.

5.3.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.

5.3.7 Установить эффективную дату оценки.

5.3.8 Получить и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.

5.4 Несмотря на то, что в некоторых ситуациях использование нерыночных баз оценки может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае идентификации и включения в отчет стоимости такого типа она не могла быть с достаточным разумным основанием истолкована в качестве представления рыночной стоимости.

## 6.0. Требования к изложению фактического материала

6.1 Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. Конкретные стандарты составления отчета для разных государств могут отличаться друг от друга, но в обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 5.3.

6.2 Любой отчет об оценке должен содержать перечень ограничений или раздел аналогичного содержания. Тем не менее, Оценщик не должен использовать перечень ограничений в качестве оправдания несанкционированного отступления от настоящих Стандартов.

6.3 При проведении оценки Оценщик не должен делать допущения, являющиеся нелогичными в свете фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.

6.4 Каждый отчет об оценке должен содержать заключение Оценщика, соответствующее принципам, изложенным в МКСОИ Стандарте 1.

6.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть работающим либо на предприятии, владеющем оцениваемыми активами, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности этого предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

6.6 Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

## 7.0. Условия отступления от Стандарта

7.1 Если от Оценщика требуется выполнить задание, не согласующееся с настоящими Стандартами, он должен идти на это только в том случае, если:

7.1.1 Оценщик установит, что результаты работы не смогут ввести в заблуждение клиента, пользователей отчетом или услугами Оценщика или общественность;

7.1.2 Оценщик поставит клиента в известность о том, что задание включает в себя специальные допущения или отступления от Стандартов, что должно быть полностью отражено в отчете и/или представлении третьей стороне, осуществляемом Оценщиком в качестве результата своей работы.

7.1.3 В качестве условия договора Оценщик выдвинет требование того, чтобы любой публикуемый документ со ссылкой на заключение

Оценщика, содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

7.2 В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение рыночной стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах.

## 8.0. Дата вступления в силу

8.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

# Стандарт EXNR оценка минеральных ресурсов (проект)

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки".

## 1.0. Введение

1.1 Целью настоящего Стандарта является предоставление Оценщикам ориентиров для оценки минеральных ресурсов.

1.2 В настоящем Стандарте рассматриваются общие понятия и принципы, которыми должны руководствоваться Оценщики при оценке минеральных ресурсов, таких как (1) нефть и газ; и (2) выработка шахт, карьеров и котлованов.

1.3 Настоящий Стандарт не относится к оценке машин и оборудования, используемых в процессе добычи полезных ископаемых. Он относится к оценке запасов минерального сырья и к самим минеральным ресурсам.

1.4 В процессе оценки минеральных ресурсов необходимо рассматривать и применять критерии, учитывающие специфическую полезность оцениваемых ресурсов, а также другие соображения, важные для определения рыночной стоимости. Оценщики должны также понимать, что оцениваемые объекты находятся, как правило, под землей, на ее поверхности или рядом с ней. В качестве примеров можно привести подземные запасы нефти, газа, гидротермальных руд, благородных металлов, основных металлов (черных и цветных), углей, неметаллических минералов (талька, гипса и др.), камня (известняка и др.), песка, гравия и глины.

1.5 Фундаментальным принципом для применения настоящего Стандарта является приверженность Оценщика рыночной базе оценки, его объективность, а также полное изложение всех существенных моментов, имеющих отношение к делу. В настоящем Стандарте также обсуждается возможность адекватной оценки и отражения всех факторов в тех случаях, когда при оценке специализированной собственности применение понятий рыночной стоимости невозможно.

## 2.0. Область применения

2.1 МКСОИ Стандарт EXNR относится к оценке минеральных ресурсов в целях финансовой отчетности.

2.2 Другие МКСОИ Стандарты направлены на создание базы для оценки активов, формирующих собой часть действующего предприятия.

## 3.0. Определения

3.1 Минеральные ресурсы проявляют себя через свои физические характеристики, а также посредством самого факта своего существования. Они представляют собой материальную собственность, приносящую прибыль их владельцу. В основе оцен-

ки минеральных ресурсов лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не станет платить за имущество цену, превышающую затраты, требующиеся на приобретение на рынке некоторого разумного аналога.

3.2 Рыночная стоимость есть расчетная величина - денежная сумма, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Это определение стоимости, помимо всего прочего, делает акцент на стоимости минеральных ресурсов, принимая во внимание денежную сумму, которую можно получить от их продажи с учетом всех сопутствующих расходов на добычу и выработку. См. МКСОИ Стандарт 1, 3.1.

3.3 Стоимость действующего предприятия (определенная и обсуждавшаяся в МКСОИ Стандарте 2) представляет собой чистую стоимость всех материальных и нематериальных активов предприятия за вычетом всех его пассивов. В силу того, что рассчитываемая при оценке величина выражает стоимость предприятия в целом, она не всегда может быть распределена по отдельным активам. Стоимость минеральных ресурсов также может являться одним из компонентов стоимости действующего предприятия.

3.4 Разведанные запасы представляют собой такие запасы минерального сырья, про которые с разумной степенью уверенности можно предположить, что они являются извлекаемыми в текущих экономических условиях. Текущие экономические условия включают в себя расценки, преобладающие на рынке на дату оценки. Разведанные запасы могут быть разработанными либо неразработанными. Для разведанных запасов на дату оценки должны иметься мощности для их переработки и транспортировки, либо должно иметься соответствующее соглашение или некоторые разумные ожидания для установки таких мощностей в будущем.

3.5 Неразведанные (перспективные) запасы базируются на геологических и/или технических данных, по характеру аналогичных тем, что используются при оценке разведанных запасов; однако в этом случае имеются определенные технические, контрактные, экономические или нормативные неясности, не позволяющие классифицировать эти запасы как разведанные. Оценка таких запасов может проводиться при предположении некоторой будущей экономической ситуации, отличной от той, которая имеется на дату оценки.

Неразведанные запасы могут быть классифицированы на две подкатегории: достоверные и вероятные.

3.5.1 Достоверные запасы являются менее надежными, чем разведанные запасы, и могут оцениваться с некоторой степенью уверенности, достаточной для того, чтобы указать, что они скорее будут извлечены, чем нет.

3.5.2 Вероятные запасы являются менее надежными, чем достоверные запасы, и могут оцениваться

ся с низкой степенью уверенности, недостаточной для того, чтобы указать, будут они извлечены или нет.

3.6 Разработанные запасы представляют собой запасы, которые предполагается извлекать из существующих скважин, в том числе и прилегающие запасы (запасы "вне труб"). Запасы, предназначенные для вторичной добычи, считаются разработанными только после того, как установлено необходимое оборудование, или если затратами на его установку можно пренебречь. Разработанные запасы можно классифицировать на продуктивные и непродуктивные.

3.6.1 Продуктивные запасы предполагается извлекать на завершенных участках, открытых и функционирующих на дату оценки. Ресурсы, предназначенные для вторичной добычи, считаются продуктивными только после ввода в действие соответствующего проекта.

3.6.2 Непродуктивные запасы включают в себя законсервированные и прилегающие запасы.

Законсервированные запасы предполагается извлекать на разработанных участках, открытых на дату оценки, но которые еще не начали функционировать или были законсервированы по причинам, связанным с ситуацией на рынке или на трубопроводе, либо на которых не было возможности осуществлять добычу по механическим причинам, при этом срок начала реализации неясен.

Прилегающие запасы предполагается извлекать в зонах, лежащих вне обсадных труб в существующих скважинах, что потребует дополнительных подготовительных работ или разработки в будущем перед началом выработки.

3.7 Незаботанные запасы предполагается извлекать (1) из новых скважин на площадях, где еще не производилось бурение; (2) посредством углубления существующих скважин до горизонта новых пластов; или (3) на тех участках, где требуются относительно большие расходы для того, чтобы (а) дополнительно разработать существующую скважину или (б) установить производственные или транспортные мощности для проектов первичной или вторичной добычи.

## 4.0. Формулировка Стандарта

4.1 Минеральные ресурсы оцениваются по их рыночной стоимости, если только обратное не обусловлено особыми причинами, которые раскрыты и изложены соответствующим образом.

4.2 Оценщики должны получить от руководства предприятия, владеющего оцениваемыми ресурсами, или от клиента список объектов, подлежащих оценке, с указанием для них соответствующей классификации запасов: разведанные, неразведанные-достоверные, неразведанные-вероятные, а также разработанные-продуктивные, разработанные-непродуктивные или неразработанные.

4.3 Оценщики также должны для каждого оцениваемого объекта из списка, оговоренного в параграфе 4.2, получить от руководства предприятия или от клиента достаточную информацию для опреде-

ления типа оцениваемых интересов, связанных с правами владения.

4.4 Если Оценщик принимает на себя обязательства по выполнению задания, не содержащего конкретных инструкций относительно классификации оцениваемых ресурсов, он должен провести независимое исследование для адекватной идентификации оцениваемых объектов и интересов.

4.5 В процессе оценки минеральных ресурсов Оценщик должен ясно и недвусмысленно раскрыть следующие моменты:

4.5.1 Характер полученных инструкций и цели оценки;

4.5.2 Базу оценки, включая тип и определение стоимости;

4.5.3 Форму владения и классификацию прав владения;

4.5.4 Дату оценки;

4.5.5 Идентификацию оцениваемых объектов, их местоположения и оцениваемых интересов;

4.5.6 Нормативный контекст;

4.5.7 Исследование запасов, технические расчеты, рисунки и другие данные, служившие основой для вынесенных суждений;

4.5.8 Базу для используемых ставок дисконта и капитализации;

4.5.9 Базу для структур расценок и затрат, использовавшихся при расчете будущих денежных поступлений (наличного потока);

4.5.10 Все особые допущения и/или ограничения;

4.5.11 Все отступления от полного изложения информации, лежащей в основе оценки;

4.5.12 Прочие обстоятельства, существенные для проведения оценки.

4.6 Обязанности Оценщика.

4.6.1 Оценщики должны использовать в работе надежный персонал, обладающий соответствующей квалификацией и необходимым опытом профессиональной оценки в своем регионе. Профессиональные Оценщики могут предпринимать соответствующие шаги для освоения процедуры оценки в новых для их практики регионах.

4.6.2 При некоторых обстоятельствах может потребоваться профессиональная помощь приглашенных специалистов. В таких случаях в акте или отчете об оценке для каждого из приглашенных специалистов должны быть указаны его имя, квалификация и вклад в проделанную работу.

4.6.3 Оценщик может нормально выполнять свою работу только в том случае, если в процессе оценки не возникает конфликта интересов. Рекомендуется все возможные конфликты, фактически установленные либо неявные, обсуждать с руководством предприятия. Неявные конфликты могут разрешаться в процессе анализа фактического материала, однако Оценщик может быть вынужден отказаться от контракта, если его репутация независимого Оценщика может быть скомпрометирована. (См. ниже параграф 6.4).

## 5.0. Замечания

5.1. Общие замечания.

5.1.1 Несмотря на существующие расхождения в формулировках определения рыночной стоимости, между Оценщиками различных государств имеется принципиальное согласие относительно концепции рыночной стоимости и связанных с ней понятий и принципов (См. положения Предисловия и МКСОИ Стандарт 1). Это позволяет Оценщикам (1) отличать цену от стоимости в условиях деформированного рынка или в ситуациях возникновения краткосрочных нетипичных явлений на рынке и (2) применять определение рыночной стоимости к специализированной собственности, в условиях ограниченного рынка или его полного отсутствия для определенного вида собственности и/или в других специфических ситуациях.

5.1.2 Меновая стоимость является стоимостью собственности с точки зрения рынка, на котором теоретически предполагается переход из рук в руки права владения этой собственностью. Понятие меновой стоимости лежит в основе расчета рыночной стоимости, в том виде, как это описано в Стандарте 1. Меновая стоимость является чисто рыночным понятием и ее значение может быть рассчитано объективными методами и процедурами, основанными на рыночных данных.

5.2. Инвестиционная собственность.

5.2.1 Приносящая доход недвижимость, выступающая в качестве долгосрочной инвестиции компании-холдинга - пенсионного фонда, трастовой компании или компании с аналогичной формой владения - обычно оценивается на основе индивидуального распределения активов в соответствии с установленной схемой распределения. Совокупная, портфельная рыночная стоимость таких активов может быть больше (или, наоборот, меньше), чем сумма значений рыночной стоимости для отдельных компонентов. В такой ситуации об этом следует поставить в известность совет директоров или попечителей фонда.

5.2.2 Специальные ограничения, накладываемые на некоммерческие холдинговые компании, могут потребовать специального обращения с различными типами собственности. Помимо обычных требований к изложению фактического материала, предъявляемых в рамках общепринятых методов бухгалтерского учета, может возникнуть необходимость в целом ряде дополнительных требований.

5.3. Индивидуальная полезность по сравнению с совокупной полезностью

5.3.1 База оценки собственности зависит от того, каким образом она используется и/или от того, в каком виде она продается на рынке. Некоторые объекты обладают оптимальной полезностью при индивидуальном использовании и обращении. Другие имеют большую полезность, выступая в качестве элемента группы объектов.

5.3.2 При обычных обстоятельствах отдельно расположенные независимо функционирующие объекты недвижимости, как правило, переходят из рук в руки в индивидуальном порядке и в этом аспекте их и следует оценивать. Если стоимость таких объектов увеличивается (или уменьшается) благодаря функциональной или экономической связи с другими

объектами недвижимости, то такая дополнительная специфическая стоимость определяется в процессе оценки и фиксируется в отчете - либо на основании собственных наблюдений оценщика, либо в соответствии с явными указаниями клиента. Как бы то ни было, любая подобная стоимостная поправка не должна учитываться в рыночной стоимости без соответствующего обоснования.

5.3.3 Отдельный объект недвижимости может обладать дополнительной или специальной стоимостью, превышающей его стоимость в качестве изолированного объекта, в силу его физической или функциональной связи с примыкающей к нему недвижимостью, либо из-за привлекательности для покупателя, имеющего особый интерес. Еще раз отметим, что такая дополнительная или специальная стоимость должна указываться в отчете отдельно от рыночной стоимости, установленной в соответствии с определением рыночной стоимости, приведенным в настоящих Стандартах.

5.3.4 В тех случаях, когда цель оценки связана с подготовкой финансовой отчетности компании как функционирующей экономической единицы и указываемая в отчете стоимость является стоимостью действующего предприятия (см. Стандарт 4), полезность активов рассматривается в их совокупности, в качестве части бизнеса как действующего предприятия (за исключением активов, отнесенных владельцами или руководством к избыточным). При оценке таких активов их стоимость должна отражать их совокупную потребительную стоимость, то есть их суммарный вклад в производство товаров и услуг, в отличие от их индивидуальной стоимости при альтернативных вариантах использования.

5.4. Текущая полезность по сравнению с будущей полезностью.

5.4.1 Полезность измеряется в долгосрочной перспективе - как правило, на протяжении всего нормального срока службы активов. Однако, некоторые активы могут оказаться для предприятия временно излишними; они "консервируются" или каким-то другим образом изымаются из процесса производства, преобразуются для альтернативного использования или просто зависают без дела на определенный срок. В других ситуациях внешние условия рынка, экономические или политические, могут вынудить на неопределенное время сократить производство.

5.4.2 Аналогичная ситуация возникает, если активы расположены в отдаленных регионах, в государствах с нерыночным типом экономики, либо там, где экономика переживает существенные сдвиги. Степень полезности таких активов на дату оценки определить бывает крайне трудно. В этом случае Оценщику необходимо, после консультации с владельцами или руководством предприятия, установить наиболее вероятный срок ввода в действие таких активов.

5.4.3 В тех случаях, когда активы консервируются для использования в будущем, для их оценки может быть применен метод, учитывающий их потенциальную прибыльность. В любом случае Оценщик должен изучить вопрос с точки зрения цены, которую

был бы готов заплатить за активы хорошо информированный покупатель. В некоторых ситуациях опытный Оценщик может оказаться в состоянии провести оценку (или интерполировать точки соответствия) на основе сопоставления с рыночной стоимостью аналогичных активов, обладающих аналогичной полезностью, расположенных в активных свободных рыночных зонах, внеся при расчете рыночной стоимости оцениваемых активов поправки на время, риск, издержки хранения (если таковые есть) и другие факторы.

5.4.4 Распространенным результатом политической или экономической нестабильности является изменение полезности, в продуктивности либо в эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку рыночных ожиданий продолжительности такого развития событий. Временные остановки или закрытия предприятий могут мало сказаться или вообще не повлиять на стоимость активов, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности могут вызвать постоянное снижение стоимости. Оцениваемые активы необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на их функционирование.

5.5 Дополнительные соображения относительно запасов минерального сырья.

5.5.1 Вообще говоря, запасы считаются разведанными, если промышленная продуктивность пласта подтверждается фактической выработкой или специальными тестами породы. Термин разведанные относится к расчетному объему запасов, а не к продуктивности скважины или месторождения. В некоторых случаях запасы могут быть отнесены к разведанным на основании электрических (и других) данных бурового журнала и/или анализов керна, указывающих на то, что рассматриваемый пласт содержит углеводородные соединения и является аналогом других пластов в данном регионе - продуктивных, или тех, которые продемонстрировали продуктивный потенциал при тесте породы.

Зона пласта, относимая к запасам минерального сырья, включает в себя (1) участок, очерченный точками бурения и определенный контактом с жидкой или газообразной средой (при наличии таковой); и (2) участки, на которых бурение еще не производилось, но которые по имеющимся геологическим и техническим данным с разумным основанием могут считаться промышленно продуктивными. При отсутствии информации о контакте с жидкой средой за разведанный уровень принимается самый низкий горизонт, на котором обнаружилось углеводородное соединения, если только нет других указаний, вытекающих из технических или эксплуатационных данных.

5.5.2 Вообще говоря, разведанными неразработанными запасами считаются участки, на которых не производилось бурение и которые удовлетворяют следующим условиям: (1) они непосредственно прилегают к скважинам и выработкам, которые продемонстрировали свою промышленную продуктивность; (2) есть достаточно разумные основания для того, чтобы утверждать, что рассматриваемые уча-

стки лежат в известных продуктивных пределах формации; (3) участки удовлетворяют существующим нормам относительно размещения скважин, если таковые имеются; и (4) есть достаточно разумные основания для того, чтобы утверждать, что рассматриваемые участки будут разработаны. Запасы на других нескрытых участках классифицируются как разведанные неразработанные только в тех случаях, когда данные о скважинах указывают на то, что рассматриваемая формация является латерально-непрерывной и содержит извлекаемые углеводороды за пределами непосредственных ответвлений.

Запасы, которые могут быть извлечены посредством применения подтвержденных методов вторичной добычи, также классифицируются как разведанные, если (1) успешное тестирование при помощи контрольного проекта или эффективная выработка или показатели давления для инсталлированной программы в данном пласте либо на участке, расположенном в непосредственной близости и обладающем аналогичными характеристиками твердой и жидкой среды, могут служить подтверждением технического анализа, на котором основан проект или рабочая программа, и (2) с достаточно разумными основаниями можно предположить, что проект будет успешно осуществлен. Запасы, которые могут быть извлечены посредством применения методов вторичной добычи, еще не подтвержденных в промышленном масштабе, классифицируются как разведанные, только после (1) получения при помощи контрольного проекта или инсталлированной программы таких показателей, которые могут служить подтверждением технического анализа, на котором основан проект, и (2) с достаточно разумными основаниями можно предположить, что проект будет успешно осуществлен.

5.5.3 Оценки неразведанных запасов могут проводиться для внутреннего планирования или в специальных целях, но результаты подобных оценок, как правило, не компилируются. Данные по неразведанным и разведанным запасам не суммируются из-за различия в степени их достоверности.

5.5.4 Вообще говоря, к достоверным запасам могут быть отнесены (1) запасы, которые предполагаются разведать посредством нормального процесса ступенчатого бурения, но которые из-за отсутствия адекватного подпочвенного контроля не могут быть классифицированы как разведанные; (2) запасы в формациях, для которых имеются показатели бурового журнала, позволяющие считать их продуктивными, но отсутствуют результаты анализа керна или определяющих тестов и которые не являются аналогами продуктивных или разведанных месторождений в регионе; (3) прилегающие запасы, которые могли бы быть классифицированы как разведанные, однако частое размещение скважин не было разрешено на дату оценки; (4) запасы, предназначенные для вторичной добычи, при запланированном, но не введенном в действие проекте или программе, когда характеристики твердой, жидкой среды и/или породы представляются благоприятными для промышленной добычи; (5) запасы, лежащие на участке формации, которая является продуктивной на дру-

гих участках месторождения, но рассматриваемый участок отделен от разведанного участка из-за смещения, и геологическая интерпретация указывает на то, что рассматриваемый участок структурно выше разведанного участка; (6) запасы, добыча которых зависит от разработки за обсадными трубами, обработки и повторной обработки, смены оборудования, или другой механической процедуры, когда подобная процедура оказалась неуспешной для скважин со схожими характеристиками в аналогичных пластах; и (7) прилегающие запасы в разведанных продуктивных пластах, когда альтернативная интерпретация или эксплуатация или данные измерений объема указывают на наличие запасов, значительно превышающих те, которые могут быть классифицированы как разведанные.

5.5.5 Вообще говоря, к вероятным запасам могут быть отнесены (1) запасы, потенциальное наличие которых обусловлено структурной и/или стратиграфической экстраполяцией за пределы зон, классифицированных как достоверные, на основе геологической и/или геофизической интерпретации; (2) запасы в формациях, содержащих, судя по данным бурового журнала или результатам анализа керна, углеводородные соединения, но которые могут оказаться непродуктивными в промышленных масштабах; (3) прилегающие запасы, добыча которых связана с техническими трудностями; (4) запасы, предназначенные для вторичной добычи, при запланированном, но не введенном в действие проекте или программе, когда характеристики твердой, жидкой среды и/или породы внушают некоторые сомнения относительно осуществимости проекта в плане промышленной добычи; (5) запасы на участке формации, которая является продуктивной на других участках месторождения, но рассматриваемый участок отделен от разведанного участка из-за смещения, и геологическая интерпретация указывает на то, что рассматриваемый участок структурно ниже разведанного участка.

5.6 Интересы, связанные с правами владения и относящиеся к минеральным ресурсам, включают в себя рабочие интересы, рентный процент субарендаторский рентный процент, нетто-процент, а также другие интересы и доли владения для каждого объекта собственности.

5.7 Определения запасов, добываемых посредством шахт и карьеров, для металлов и неметаллических минералов несколько отличаются друг от друга. Для выбора правильного определения следует обращаться к авторитетным источникам. Концептуально эти определения аналогичны приведенным выше, которые используются для запасов нефти и газа.

5.8 Метод капитализации прибыли, или метод наличного потока, являющийся наиболее часто применяемым методом оценки минеральных ресурсов, основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость будущей экономической выгоды, ожидаемой от владения оцениваемыми активами. При оценке минеральных ресурсов применение метода капитализации прибыли, или метода наличного потока, за-

ключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с добываемыми ресурсами, ставка дисконта (или ставка капитализации), соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы ресурсов.

5.8.1 Поток прибыли, или наличный поток, который необходимо измерить, представляет собой прибыль, или денежные поступления, обусловленные существованием и добычей минеральных ресурсов.

5.8.2 Остаточный срок службы минеральных ресурсов есть наименьшее значение из юридического срока действия, срока действия контракта и рыночного срока службы.

5.9 Рыночные методы основаны на принципе замещения, в данном контексте означающем, что хорошо информированный покупатель в общем случае не станет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

5.9.1 Характеристики рассматриваемых минеральных ресурсов сравниваются с данными сделок по аналогичным объектам.

5.9.2 Вводятся поправки, учитывающие экономические, количественные и качественные, преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с его аналогами.

5.10 Понятие наиболее эффективного использования относится к сфере объектов недвижимости и никоим образом не должно рассматриваться и обсуждаться при оценке минеральных ресурсов.

## **6.0 Требования к изложению фактического материала**

6.1 Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В общем случае такой отчет, выполненный в соответствии с МКСОИ Стандартом EXNR, должен удовлетворять требованиям, предъявляемым к отчету, изложенным в Разделе 5, МКСОИ Стандарт 1. В частности, акт или отчет об оценке должен точно отражать цели, область применения и дату оценки и дату проведения оценки, а также полученные Оценщиком инструкции и имевшуюся в его распоряжении информацию. При наличии противоречий между этими инструкциями и настоящим МКСОИ Стандартом Оценщик обязан обратить внимание пользователя отчета на имеющиеся разногласия и отметить случаи отступления от Стандарта. Аналогичным образом в акте или отчете должны быть оговорены случаи отсутствия полного объема информации или наличия специальных допущений, обусловленных особыми обстоятельствами оценки.

6.2 Акт или отчет об оценке должен содержать пункт, запрещающий публикацию отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, иначе как с письменного разрешения Оцен-

щиков относительно формы и контекста публикации.

6.3 Акт или отчет об оценке также должен содержать пункт, подтверждающий тот факт, что оценка была проведена в соответствии с настоящими или другими установленными Стандартами, независимо и беспристрастно по отношению к клиенту или иным заинтересованным сторонам. Кроме того, в акте или отчете об оценке должны содержаться все иные данные, изложение которых требуется настоящим Стандартом.

6.4 В качестве условия договора Оценщик должен потребовать, чтобы любой публикуемый документ со ссылкой на заключение Оценщика содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

6.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть тем специалистом, который работает либо на предприятии, владеющем оцениваемой собственностью, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

## **7.0 Условия отступления от Стандарта**

7.1 В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение рыночной стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах.

## **8.0 Дата вступления в силу**

8.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

## **Стандарт ТТ. Оценка лесных ресурсов и лесных земель (проект)**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки".

### **1.0 Введение**

1.1 Настоящий Стандарт преследует четыре цели: во-первых, идентифицировать активы, относящиеся к лесным ресурсам и лесным землям; во-вторых, установить определения понятия стоимости, применимые к лесным ресурсам и лесным землям; в-

третьих, выработать стандарты для отчетов об оценке лесных ресурсов и лесных земель; и в-четвертых, обсудить стандартные методы, используемые для оценки лесных ресурсов и лесных земель.

1.2 Оценка лесных ресурсов и лесных земель требует тщательного изучения всей имеющейся информации для определения ассоциированного с ними потока прибыли; остаточного срока службы этих активов; методов и процедур, применимых для их оценки. Расчетная величина стоимости должна быть отражена в отчете ясным и недвусмысленным образом.

1.3 МКСОИ стремится исключить случаи неправильного понимания и/или недоразумения на международном и внутригосударственном уровнях, связанные с оценкой лесных ресурсов и лесных земель. Оценщики, ответственные за претворение в жизнь настоящих Стандартов, должны обеспечить применение адекватных методов, используя все разумные средства для улучшения понимания со стороны пользователей результатами оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести в заблуждение общественность, и используя в отчетах объективно обоснованные расчетные величины.

## **2.0 Область применения**

2.1 МКСОИ Стандарт ТТ относится к оценке активов, классифицируемых как лесные ресурсы и лесные земли, проводимой в целях финансовой отчетности.

2.2 Другие МКСОИ Стандарты направлены на создание базы для оценки активов, формирующих собой часть действующего предприятия.

## **3.0 Определения**

3.1 Лесные ресурсы и лесные земли проявляют себя посредством своего физического существования. Они являются материальными объектами собственности и, как правило, приносят прибыль своему владельцу. В основе определения стоимости лесных ресурсов и лесных земель лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за объект собственности цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.

3.2 Лесные ресурсы и лесные земли могут быть отнесены к материальным активам, к движимому имуществу или к недвижимости.

3.2.1 Материальные активы представляют собой объекты, имеющие физическую и осязаемую природу. Лесные ресурсы и лесные земли являются восстановимой или адаптируемой собственностью, которая может быть использована в коммерческих целях.

3.2.2 Активы, относящиеся к движимому имуществу, представляют собой материальные объекты, которые не связаны с недвижимостью постоянно и которые могут быть перемещены. Под общее определение движимого имущества подходит все (кроме нематериальных активов), что не является недвижимостью и/или не прикреплено к недвижимости постоянно. Лесные ресурсы преобразуются в дви-

жимое имущество посредством сбора урожая (вырубки леса).

3.2.3 Под недвижимостью понимается земельный участок с имеющимися на нем улучшениями, включая здания и сооружения, в том числе лес на корню и садовые деревья.

3.3 Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагаешься, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Применительно к лесным ресурсам и лесным землям это определение делает акцент на стоимости, которой оцениваемый объект обладает сам по себе, принимая во внимание его наиболее эффективное использование и денежную сумму, которая может быть выручена от его продажи. См. МКСОИ Стандарт 1, 3.1.

3.4 Наиболее эффективное использование определяется в МКСОИ Основных понятиях/Принципах и в Стандарте 3, 3.2 как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

3.5 Потребительная стоимость, определенная в МКСОИ Стандарте 2, применяется для оценки лесных ресурсов и лесных земель при наличии соответствующего потока прибыли, создаваемого оцениваемым объектом, для обоснования его стоимости.

3.6 Рыночная стоимость при существующем использовании, определенная в МКСОИ Стандарте 3, 3.3, применяется для оценки лесных ресурсов и лесных земель в том случае, когда имеются альтернативные варианты использования земельного участка, при которых стоимость участка может оказаться более высокой.

3.7 Инвестиционная стоимость. Стоимость собственности для конкретного инвестора, или класса инвесторов, при определенных целях инвестирования. Это субъективное понятие соотносит конкретный объект собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющих определенные цели и/или критерии инвестирования. Термин инвестиционная стоимость не следует путать с понятием рыночной стоимости инвестиционной собственности. См. МКСОИ Стандарт 2, 3.4.

3.8 Стоимость действующего предприятия. Стоимость предприятия как единого целого. Это понятие предусматривает определение стоимости функционирующей фирмы с последующим распределением общей стоимости действующего предприятия на отдельные составные части фирмы пропорционально их вкладу; однако, ни один из компонентов сам по себе не является представлением рыночной стоимости. См. МКСОИ Стандарт 2, 3.5.

3.9 Остаточная стоимость замещения (ОСЗ). ОСЗ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании в

сумме с общими затратами на замещение (воспроизводство) сооружений за вычетом поправок на физический износ, все соответствующие формы обесценения и оптимизацию. Результат, являющийся нерыночным типом стоимости, называют остаточной стоимостью замещения. Он определяется потенциальной прибылью или сервисным потенциалом предприятия. См. МКСОИ Стандарт 2, 3.8.

3.10 Остаточная стоимость замещения и стоимость действующего предприятия.

3.10.1 Метод остаточной стоимости замещения (ОСЗ) применяется в случае оценки специализированной недвижимости, которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, в котором она задействована, и, следовательно, не может быть оценена в соответствии с определением понятия рыночной стоимости. См. МКСОИ Стандарт 3.

3.10.2 Стоимость действующего предприятия (в соответствии с определением и замечаниями МКСОИ Стандарта 2) складывается из чистой стоимости всех материальных и нематериальных активов предприятия за вычетом всех пассивов. В силу того, что эта величина является выражением стоимости предприятия как единого целого она, как правило, не может быть разложена на компоненты для отдельных активов предприятия. Таким образом, отдельные активы не обладают стоимостью действующего предприятия и поэтому стоимость действующего предприятия не может служить базой оценки имущества для финансовой отчетности.

3.10.3 Метод ОСЗ всегда должен ориентироваться на потенциальную прибыльность или, для имущества общественного пользования и активов, не связанных со свободными денежными поступлениями, их сервисным потенциалом. Таким образом, метод ОСЗ сочетает в себе как рыночные, так и нерыночные элементы. Однако, в силу того, что метод ОСЗ применяется к отдельным активам, а не к самому предприятию, он по своей сути отличается от методов и понятий, основанных на стоимости действующего предприятия, и адекватным образом может использоваться в оценке имущества для финансовой отчетности. См. МКСОИ Стандарт 3.

3.11 Объективная (справедливая) стоимость. Объективная стоимость определяется специалистами по бухгалтерскому учету как денежная сумма, за которую может быть продано имущество (или списана задолженность) в результате коммерческой сделки между компетентными добровольными сторонами. В различных условиях оценки и в различных государствах могут использоваться другие определения объективной (справедливой) стоимости. См. МКСОИ Стандарт 2.

## **4.0 Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1 МКСОИ Стандарт ТТ относится к оценке активов, классифицируемых как лесные ресурсы и лесные земли, проводимой в целях финансовой отчетности. Наряду с другими разделами Международ-

ных Стандартов Оценки настоящий Стандарт имеет структуру, предназначенную для предоставления основных ориентиров и рекомендаций Оценщикам, бухгалтерам, а также широкой публике относительно стандартов оценки, оказывающих влияние на бухгалтерский учет.

4.2 В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, основной целью финансовой отчетности является объективное отражение результатов деятельности и финансового положения того предприятия, для которого составляется эта финансовая отчетность.

4.3 Стандарты бухгалтерского учета предоставляют необходимые средства для отражения оценок стоимости основных (и прочих) активов в финансовой документации и отчетности. Они применяются к текущей рыночной оценке и другим базам оценки, использующим при расчете ретроспективную (историческую) стоимость.

## 5.0 Формулировка Стандарта

5.1 Прежде чем приступать к заданию, связанному с оценкой лесных ресурсов и лесных земель, Оценщик обязан:

5.1.1 Должным образом идентифицировать оцениваемые активы и удостовериться в том, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо несоответствующему конкретным обстоятельствам;

5.1.2 Убедиться, что он обладает достаточными знаниями и опытом для выполнения задания в соответствии со Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки;

либо Оценщик обязан:

(1) До принятия обязательств довести до сведения клиента несоответствие каким-либо профессиональным качествам;

(2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания;

(3) По выполнении задания в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.

5.2 При расчете стоимости лесных ресурсов и лесных земель Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

5.3 Для исключения возможности неправильного понимания оценки лесных ресурсов и лесных земель Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:

5.3.1 Идентифицировать оцениваемые активы.

5.3.2 Идентифицировать права, связанные с оцениваемыми активами.

5.3.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.

5.3.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.

5.3.5 Проанализировать оцениваемые активы или изложить существенные факты.

5.3.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.

5.3.7 Установить эффективную дату оценки.

5.3.8 Получить и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.

5.4 Несмотря на то, что в некоторых ситуациях использование нерыночных баз оценки может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае идентификации и включения в отчет стоимости такого типа она не могла быть с достаточно разумным основанием истолкована в качестве представления рыночной стоимости.

## 6.0 Замечания

6.1 Лесные ресурсы и лесные земли проявляют себя через свои физические характеристики и посредством физического существования. Они, как правило, приносят прибыль своему владельцу.

6.2 Следующие традиционные определения понятия стоимости используются для оценки активов, относящихся к лесным ресурсам и лесным землям:

6.2.1 Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

6.2.2 При некоторых обстоятельствах для оценки лесных ресурсов и лесных земель могут быть использованы следующие нерыночные определения стоимости: объективная стоимость, потребительная стоимость и инвестиционная стоимость. При использовании нерыночных определений стоимости Оценщик должен позаботиться о том, чтобы не было разумных оснований для принятия их за представление рыночной стоимости.

6.2.3 При оценке лесных ресурсов и лесных земель необходимы следующие дополнительные определения:

6.2.3.1 Обратное преобразование. Анализ взаимосвязи рыночных цен на имеющиеся в наличии на рынке лесные ресурсы и лесные земли, рассматриваемые в качестве движимого имущества, и ценами на те же активы, рассматриваемые в качестве недвижимости. В общем случае этот процесс заключается в определении цены конечного продукта (бревен, и т.д.) и приведении ее обратно к стоимости лесных ресурсов и лесных земель до вырубki.

6.2.3.2 Истощение:

1. Уменьшение стоимости объекта, обусловленное удалением исчерпаемых активов или ресурсов например, вырубкой деревьев в лесу.

2. Пропорциональная себестоимость или другая мера стоимости, приписываемая той части находящегося во владении или арендуемых лесных ресурсов и лесных земель, которая была подвергнута вырубке.

3. Периодическое начисление некоторого значения стоимости, относимое на вырубку лесных ресурсов.

4. Процесс измерения и учета объема вырубki лесных ресурсов.

6.2.3.3 Остаточная стоимость. Остаток стоимости лесных ресурсов и лесных земель после вычета начисленного истощения.

6.2.3.4 Анализ дисконтированного наличного потока. Схема или модель, в которой определяются и приводятся к текущим значениям с некоторой установленной ставкой дисконта объем, изменчивость, временные характеристики периодической прибыли, а также количественные и временные характеристики реверсий.

6.2.3.5 Отсечение. Процесс удаления некоторого объекта, прикрепленного или связанного с земельным участком либо части самого земельного участка, при котором меняется тип рассматриваемого объекта - объект недвижимости преобразуется в движимое имущество.

6.2.3.6 Явочная цена наличного товара. Термин, используемый для описания цены, по которой на данный момент продается рассматриваемый товар, в противоположность ценам, ожидаемым в будущем.

6.3 Для оценки лесных ресурсов и лесных земель в целом используются те же методы, что и для оценки активов других типов. Это затратный метод, метод капитализации прибыли, или наличного потока, и метод сравнения продаж.

6.3.1 Затратный метод основан на принципе замещения, то есть, в данном контексте означающем, что покупатель не будет платить за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы без излишних потерь времени заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

6.3.1.1 Стандартная процедура применения затратного метода состоит в определении полной стоимости воспроизводства за вычетом расчетной величины износа. Затратный метод в оценке лесных ресурсов и лесных земель имеет ограниченное применение; как правило, он применяется к возобновленным лесонасаждениям.

6.3.1.2 Полная стоимость замещения представляет собой объем затрат в текущих ценах, необходимый для получения неиспользованного объекта, обладающего эквивалентной полезностью.

6.3.1.3 Полная стоимость замещения минус физический износ минус избыточные оперативные затраты в виде функционального устаревания минус экономическое устаревание равняется рыночной стоимости.

6.3.1.4 Полная стоимость замещения есть текущая стоимость нового объекта собственности, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта.

6.3.1.5 Физический износ есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, природного воздействия, либо обусловленная внутренними дефектами объекта.

6.3.1.6 Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

6.3.1.7 Экономия затрат представляет собой разновидность затратного метода, при которой рыночная стоимость рассчитывается как сумма расходов за вычетом сэкономленных затрат.

6.3.2 Метод капитализации прибыли или наличного потока (денежных поступлений) основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. При оценке лесных ресурсов и лесных земель применение метода капитализации прибыли заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с объемом продукции, получаемым с оцениваемого объекта, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы объекта.

6.3.2.1 Измеряемый поток прибыли или наличный поток есть поток прибыли или наличный поток, обусловленный существованием лесных ресурсов и лесных земель и объемом вырубki.

6.3.2.2 Остаточный срок службы активов, классифицируемых как лесные ресурсы и лесные земли, есть наименьшее из следующих величин: юридический срок службы, срок действия контракта и рыночный срок службы.

6.3.3 Рыночный метод основан на принципе замещения, который в данном контексте означает, что хорошо информированные покупатели не станут платить за оцениваемый объект цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.

6.3.3.1 Данные по аналогичным сделкам сравниваются с характеристиками оцениваемых лесных ресурсов и лесных земель.

6.3.3.2 Экономические, количественные и качественные преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.

6.4 Для исключения возможности неправильного понимания оценки лесных ресурсов и лесных земель Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:

6.4.1 Идентифицировать оцениваемые активы.

6.4.2 Идентифицировать права и/или привилегии, связанные с оцениваемыми активами.

6.4.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.

6.4.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.

6.4.5 Проанализировать оцениваемые активы или изложить существенные факты.

6.4.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.

6.4.7 Установить эффективную дату оценки.

6.4.8 Получить и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.

6.4.9 Применить адекватные процедуры и методы оценки.

## **7.0 Требования к изложению фактического материала**

7.1 Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. Конкретные стандарты составления отчета для разных государств могут отличаться друг от друга, но в обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 5.3.

7.2 Любой отчет об оценке должен содержать перечень ограничений или раздел аналогичного содержания. Тем не менее, Оценщик не должен использовать перечень ограничений в качестве оправдания несанкционированного отступления от настоящих Стандартов.

7.3 При проведении оценки Оценщик не должен делать допущения, являющиеся нелогичными в свете фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.

7.4 Каждый отчет об оценке должен содержать заключение Оценщика, соответствующее принципам, изложенным в МКСОИ Стандарте 1.

7.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть работающим либо на предприятии, владеющем оцениваемыми активами, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности этого предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

7.6 Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

## **8.0 Условия отступления от Стандарта**

8.1 Если от Оценщика требуется выполнить задание, несогласующееся с настоящими Стандартами, он должен идти на это только в том случае, если:

8.1.1 Оценщик установит, что результаты работы не смогут ввести в заблуждение клиента, пользователей отчета или услугами Оценщика или общественность;

8.1.2 Оценщик поставит клиента в известность о том, что задание включает в себя специальные допущения или отступления от Стандартов, что должно быть полностью отражено в отчете и/или представлении третьей стороне, осуществляемом Оценщиком в качестве результата своей работы.

8.1.3 В качестве условия договора Оценщик выдвинет требование того, чтобы любой публикуемый документ со ссылкой на заключение Оценщика, содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

8.2 В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или ссылаться на некоторое специфическое определение рыночной стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в

область действия международных стандартов, либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах.

## **9.0 Дата вступления в силу**

9.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

## **Стандарт X. Учет в процессе оценки факторов окружающей среды (проект)**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки".

### **1.0 Введение**

1.1 Целью настоящего Стандарта является предоставление Оценщикам ориентиров для проведения оценки в тех случаях, когда факторы окружающей среды могут оказывать влияние на стоимость оцениваемой собственности.

1.2 В настоящем Стандарте рассматриваются общие понятия, принципы и соображения, которыми должны руководствоваться Оценщики при проведении оценки в тех случаях, когда имеются в наличии условия окружающей среды, могущие оказывать влияние на стоимость собственности. В нем также обсуждается ряд понятий, которые требуют понимания от бухгалтеров, представителей регулирующих учреждений, а также других пользователей услугами профессиональной оценки.

1.3 Оценщики редко имеют специальную квалификацию в правовой, научной и технической областях, в которых часто возникает необходимость при определении риска, связанного с окружающей средой. По этой причине при учете эффектов воздействия на рынок таких факторов Оценщики обычно полагаются на правовые, научные и иные технические рекомендации других специалистов. Рекомендации такого рода должны быть изложены и объяснены в акте или отчете об оценке - в контексте рассматриваемого объекта собственности.

1.4 Фундаментальным принципом для применения настоящего Стандарта является приверженность Оценщика рыночной базе оценки, его объективность, а также полное изложение всех существенных моментов, имеющих отношение к делу, в удобном для пользователя виде. Настоящий Стандарт также предоставляет возможность адекватного учета и отражения факторов окружающей среды в тех случаях, когда при оценке специализированной собственности применение понятий рыночной стоимости невозможно.

### **2.0 Область применения**

2.1 Настоящий Стандарт применим к любой оценке недвижимости, производственных средств и оборудования, результаты которой включаются в

некоторый публикуемый документ. Стандарт действует в совокупности с другими Стандартами оценки в тех случаях, когда известно (или с достаточно разумными основаниями можно предположить), что имеются факторы окружающей среды, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого объекта собственности.

2.2 В некоторых государствах или при определенных условиях правовые, регулирующие или бухгалтерские требования могут вызвать последующие модификации этого Стандарта. Любое отступление от Стандарта, вызванное подобными обстоятельствами, должно быть отмечено и объяснено в отчете об оценке.

### **3.0 Определения**

3.1 В контексте профессиональной оценки опасное вещество определяется как:

Любое вещество, находящееся внутри, вокруг или рядом с оцениваемым объектом собственности, и которое по своей форме, количеству и близости обладает достаточной возможностью оказать негативное влияние на рыночную стоимость объекта.

3.2 Токсичное определяется как:

Состояние вещества, будь то газ, жидкость или твердая субстанция, в котором оно по своей форме, количеству и территориальному расположению на дату оценки обладает способностью приносить вред различным формам жизни.

### **4.0 Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета**

4.1 Термины "рыночная стоимость" и "объективная (справедливая) стоимость" не являются синонимами (см. МКСОИ Стандарты 1, 2 и 3). В то же время каждый из этих типов стоимости отражает поведение рынка в ситуации, описываемой соответствующим определением. В какой мере стоимость объекта собственности, соответствующая данному типу стоимости, может быть подвержена влиянию факторов окружающей среды, в той мере эти обстоятельства должны быть учтены в процессе оценки и отражены в отчете.

4.2 МКСОИ Стандарт X применим во всех обстоятельствах, связанных с опубликованием величин стоимости объектов собственности, в индивидуальном порядке или в совокупности, в том случае, когда факторы окружающей среды могут оказывать негативное влияние на эти величины стоимости. Помимо возможного воздействия этих факторов на оцениваемую собственность, может быть существенным целый ряд сопутствующих аспектов, таких как объем затрат на очистку и восстановление, затраты на наблюдение и поддержание объекта в нормальном состоянии, перечень обязательств третьей стороны или регулирующих учреждений и т.п. В соответствии с этим, для оценки, проводимой в целях подготовки финансовой отчетности и смежной документации, адекватное раскрытие и изложение всех существенных моментов является фундаментальным принципом.

4.3 В обычных обстоятельствах при проведении имущественной оценки Оценщик получает инструк-

ции непосредственно от руководителей предприятия, как это предусмотрено Стандартом 3. Все специальные инструкции, полученные Оценщиком относительно учета факторов окружающей среды, могущих негативно повлиять на стоимость оцениваемой собственности, должны быть исчерпывающим образом изложены Оценщиком в акте или отчете об оценке. Эти данные должны сопровождаться объяснением Оценщика того, каким образом факторы окружающей среды учитывались в процессе оценки, какие были сделаны допущения, а также эффект (если таковой имел место) этих факторов на величины стоимости, содержащиеся в отчете.

### **5.0 Формулировка Стандарта**

5.1 Если известно или с достаточно разумным основанием можно предположить наличие факторов окружающей среды, могущих оказывать негативное влияние на стоимость объекта собственности, то при обсуждении с клиентом или потенциальным клиентом моментов, существенных для оценки, Оценщик должен довести до сведения клиента факты относительно своих знаний, опыта и компетентности для работы в такой ситуации.

5.1.1 Если наличие специфических факторов окружающей среды известно или предполагается на момент обсуждения Оценщиком и потенциальным клиентом будущего заключения договора, то Оценщик должен убедиться в том, что клиент осознает степень компетентности Оценщика и обязательства последнего довести все соответствующие факты до сведения клиента, а также в том, что Оценщик, приступая к заданию, никоим образом не поставит под сомнение выполнение этих обязательств.

5.1.2 Если наличие специфических факторов окружающей среды обнаружилось в процессе выполнения задания, Оценщик должен в этот момент довести до сведения клиента все факты относительно своих знаний, опыта и компетентности, как это предусмотрено настоящим Стандартом, после чего действовать в соответствии с дополнительными требованиями 5.1.1.

5.2 Осознавая, что многие ситуации, связанные с учетом факторов окружающей среды, могут потребовать правовую, научную и иную техническую консультацию других специалистов, Оценщик, если по всем остальным вопросам с клиентом достигнута договоренность, должен предпринять необходимые шаги для того, чтобы полностью выполнить задание. Такие шаги могут включать в себя соответствующее персональное исследование, кооперацию с другим Оценщиком, обладающим необходимыми знаниями, опытом и компетентностью, либо привлечение к сотрудничеству других специалистов, обладающих необходимыми знаниями, опытом и компетентностью.

5.3 В той мере, в какой известно наличие опасных веществ на оцениваемом объекте или в непосредственной близости от него, этот факт должен быть раскрыт в отчете или акте об оценке.

5.4 Если объект собственности оценивается как неподверженный воздействию опасных веществ, в то время как наличие таких веществ известно или его

можно предполагать, акт или отчет об оценке должен включать в себя пункт, оговаривающий контекст проводимой оценки, и содержать адекватную формулировку целей и заключений оценки, а также ограничение на использование заключений оценки без сопровождающего изложения всех специальных условий и их объяснения.

5.5 В акт или отчет об оценке должны быть включены имена специалистов и характер оказанного ими профессионального содействия при предоставлении специальной информации относительно воздействия факторов окружающей среды на оцениваемый объект собственности.

5.6 При отсутствии данных о наличии факторов окружающей среды, могущих оказать негативное влияние на стоимость собственности, Оценщику следует принять за стандартную практику включение в акт или отчет об оценке ограничительного пункта или иным образом оговорить тот факт, что оценка проводилась при предположении, что о наличии подобных факторов не было известно.

## 6.0 Замечания

6.1 Во всем мире наблюдается растущая озабоченность воздействием факторов окружающей среды на жизнь людей и объекты собственности. За последнее время было обнаружено большое количество потенциально опасных факторов и с течением времени, по-видимому, к их числу будут добавляться новые, по мере того, как дополнительные ограничения будут налагаться правительствами государств или в них будет возникать потребность со стороны рынка.

6.2 Некоторые опасные вещества могут оказывать непосредственное влияние на стоимость объектов собственности; однако, поскольку Оценщик оперирует с рыночной стоимостью объектов, первостепенное значение в процессе оценки имеет сама реакция рынка на опасные вещества. Так, например, для некоторых веществ, для которых считалось, что они не оказывают негативное влияние на стоимость собственности, со временем может быть решено, что они все-таки такое влияние оказывают. И наоборот, для веществ, считавшихся оказывающими существенное негативное влияние, может быть обнаружено, что это влияние совсем не так велико или оно отсутствует вовсе, либо что негативный эффект проявляется только в определенных рыночных условиях.

6.3 В то время как правовые, научные и технические моменты, связанные с воздействием опасных веществ, часто не входят в компетенцию Оценщика, его роль в учете факторов окружающей среды в процессе оценки может быть упрощена следующим образом:

6.3.1 Установить наличие ситуации, требующей учета факторов окружающей среды, и действовать компетентно в соответствии с настоящим Стандартом, вне зависимости от того, возникла ли такая ситуация до начала выполнения задания или в процессе его выполнения.

6.3.2 При необходимости, когда требуются специальные знания, опыт и квалификация, прибегать к

помощи и профессиональному совету других специалистов, впоследствии обязательно отразив и пояснив все факты подобного содействия в акте или отчете об оценке.

6.3.3 Адекватно выразить рыночную стоимость объекта собственности с учетом влияния факторов окружающей среды; иначе, если объект собственности оценивается как неподверженный воздействию этих факторов, должным образом изложить и объяснить сделанные допущения, цели анализа и возможный эффект допущений на величину рыночной стоимости.

6.3.4 При предоставлении отчета позаботиться о том, чтобы сам отчет и содержащиеся в нем оценки стоимости не могли ввести в заблуждение или быть использованы кроме как в тех целях, для которых они Предназначались.

6.4 От Оценщика ожидается правильное применение установленных методов и процедур, необходимых для того, чтобы в результате оценки были получены достоверные результаты. Имея дело с объектом собственности, подверженным воздействию некоторых факторов окружающей среды, негативно влияющих на стоимость объекта, Оценщику следует применять процедуры, требующиеся для адекватного отражения потери стоимости, следя за тем, чтобы воздействие рассматриваемых факторов не было переоценено или недооценено. Если задание предусматривает определение рыночной стоимости объекта собственности, то на Оценщике лежит ответственность за отражение в своей финальной оценке той степени воздействия, которую оказывают рассматриваемые факторы окружающей среды с точки зрения рынка для оцениваемого объекта собственности.

6.5 Оценщики должны со всей осторожностью относиться к тому факту, что может иметься значительное расхождение во мнениях среди правовых, научных и других технических экспертов, услугами которых может потребоваться воспользоваться Оценщику. Особенно значительные разногласия могут быть обнаружены в отношении методов и масштабов работ по очистке, сопровождению и контролю, связанных с рассматриваемыми факторами окружающей среды, и объема соответствующих затрат.

6.5.1 Вполне корректное задание может состоять в оценке объекта собственности, подверженного воздействию факторов окружающей среды, при допущении, что любой эффект такого воздействия будет исключен из конечной оценки стоимости объекта, если есть уверенность в том, что результаты оценки не могут ввести в заблуждение, что клиент проинформирован о подобных ограничительных допущениях и не возражает против них, и что все ограничения и причины их установки ясно изложены в акте или отчете об оценке.

6.5.2 В силу того, что учет факторов окружающей среды часто сопряжен с рассмотрением технических нюансов, Оценщик обычно обращается за консультацией к специалистам, имеющим соответствующую квалификацию в этих вопросах, и полагаются на их суждения. Оценщик должен раскрыть ха-

рактически и показать тщательность проведенного им исследования для того, чтобы продемонстрировать, что тот факт, что Оценщик в своем заключении опирается на подобные суждения, имеет под собой достаточно разумные основания и является уместным в контексте рассматриваемой ситуации.

6.6 Оценщики и пользователи услугами профессиональной оценки должны отдавать себе отчет в том, что результат действия некоторого фактора окружающей среды может сильно различаться в зависимости от особенностей, связанных с конкретными объектами собственности, территориальным расположением и рынками. Негативное влияние на стоимость может варьироваться от значений, которыми можно пренебречь, до величин, превышающих затраты на очистку и коррекцию. Последняя ситуация может возникнуть, когда факторы окружающей среды воздействуют на наиболее эффективное использование объекта и когда годность для продажи и другие варианты использования объекта ограничены. В любом случае перед Оценщиком стоит задача исследовать и отразить результаты действия факторов окружающей среды на рассматриваемый объект собственности в контекст его рынка.

6.7 В типичном задании от Оценщика не требуется специальной квалификации, необходимой для проведения правовых, научных или технических изысканий, связанных с опасными или токсичными веществами, либо с иными факторами окружающей среды, могущими оказать негативное влияние на стоимость объекта. Для достоверности и возможности будущего использования конечных результатов оценки важно, чтобы наличие ситуации, связанной с факторами окружающей среды, было должным образом учтено и отражено в отчете. Однако, Оценщик должен сознавать, что неадекватные или необдуманные исследования и анализ могут в свою очередь негативно отразиться на стоимости объекта собственности или на его владельце.

6.7.1 Если Оценщик знает, что в задание входит рассмотрение факторов окружающей среды, он должен следовать всем требованиям настоящего Стандарта. Как правило, все технические эксперты, чья консультация может потребоваться Оценщику, привлекаются к работе самим клиентом или другими лицами, имеющими отношение к делу, часто на конфиденциальной основе.

6.7.2 Если Оценщик подозревает или имеет некоторую причину предполагать наличие потенциально неблагоприятных факторов окружающей среды, он должен немедленно поставить об этом в известность клиента и предложить ему предпринять адекватные меры для решения соответствующих проблем. Решая этот вопрос частным, конфиденциальным образом, Оценщик избежит действий, которые могли бы на рынке бросить тень на рассматриваемый объект недвижимости.

6.8 Стандарты относительно круга обязанностей Оценщика, связанных с поиском, обнаружением и идентификацией ситуаций, уязвимых в плане воздействия факторов окружающей среды, могут варьироваться между юрисдикциями и в их пределах. Вообще говоря, определение характера, масштаба

и физического эффекта воздействия факторов окружающей среды лежит вне сферы профессиональной деятельности Оценщика. Обнаружение подобных ситуаций также обычно не входит в компетенцию Оценщика, однако он может сам выступить инициатором соответствующего исследования в тех случаях, когда местные стандарт указывают на то, что подобное исследование уместно и желательно.

6.9 Лица, незнакомые с вопросами, связанными с действием факторов окружающей среды, обычно полагают, что наличие физического эффекта воздействия некоторых факторов окружающей среды неизбежно влечет за собой негативную реакцию со стороны рынка. Однако, рыночный опыт показывает, что могут быть (и часто действительно существуют) важные различия между представлениями широкой публики и фактической реакцией рынка на факторы окружающей среды. В задачу Оценщика входит, избегая таких предвзятых допущений, тщательно учесть все существенные факторы, провести компетентное рыночное исследование и отразить в результатах оценки отношение рынка к факторам окружающей среды в контексте рассматриваемой проблемы.

6.10 При рассмотрении всех вопросов, связанных с учетом влияния факторов окружающей среды, Оценщику следует действовать конфиденциально и таким образом, чтобы представление общественности о проводимом исследовании не противоречило сути рассматриваемых вопросов, но в то же время не вызывало неуместные спекуляции относительно оцениваемого объекта.

6.11 Несмотря на то, что в тех случаях, когда выполнение задания предполагает определение рыночной стоимости, реакция рынка на факторы внешней среды может быть оценена непосредственно по рыночным данным, в то же время подобная задача несколько осложняется при рассмотрении объекта собственности, для оценки которого наиболее подходящей процедурой является метод остаточной стоимости замещения. При применении метода ОСЗ Оценщик должен в той мере, в какой это возможно, руководствоваться принципами, изложенными в настоящем Стандарте, и полностью изложить ход проведенного им анализа и основы сделанных им заключений.

## **7.0 Требования к изложению фактического материала**

7.1 Оценщик должен довести до сведения клиента факты относительно своих знаний, опыта и компетентности для рассмотрения факторов окружающей среды, могущих иметь негативное влияние на стоимость оцениваемого объекта собственности.

7.2 Оценщик должен указать на существование всех факторов окружающей среды, могущих иметь негативное влияние на стоимость оцениваемой собственности, а также раскрыть, каким образом воздействие того или иного фактора было учтено в процессе выполнения задания. Если задание требует оценивать объект собственности как если бы такие факторы не существовали, то должно быть осу-

ществлено полное изложение ограничительных допущений, а отчет должен соответствовать приведенной выше формулировке Стандарта.

7.3 В той мере, в какой результаты оценки опираются на профессиональную помощь других специалистов, Оценщик должен для каждого такого специалиста указать в отчете или акте об оценке его имя и внесенный им вклад.

7.4 При оценке объектов собственности, не подверженных воздействию некоторых факторов окружающей среды, могущих иметь негативное влияние на стоимость, Оценщик должен исходить из предположения, что эти факторы не существуют. Однако, подобно допущению не должно в общем случае подменять собой соответствующее исследование фактов, относящихся к объекту собственности, или выяснение наличия таких факторов.

## **8.0 Условия отступления от Стандарта**

8.1 По причинам правового порядка либо из практических соображений в некоторых государствах Оценщик может быть вынужден исходить из предположения, что некоторый фактор окружающей среды, могущий оказать негативное влияние на стоимость объекта собственности, отсутствует. В такой ситуации обязанностью Оценщика является убедиться в том, что факт отступления от настоящего Стандарта ясно изложен наряду с целью проводимой оценки и причиной отступления от Стандарта. Обязанностью Оценщика также является обеспечение того, чтобы в каждом подобном случае отступления от Стандарта акт или отчет об оценке сопровождался ограничением на любое использование результатов оценки без соответствующего изложения специальных допущений и отступления от настоящего Стандарта.

## **9.0 Дата вступления в силу**

9.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

## **Стандарт IPF. Оценка недвижимости, являющейся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов (проект)**

Содержание этого Стандарта следует рассматривать в контексте предварительного материала и вступительных рекомендаций, содержащихся в Предисловии и Главе "Общие понятия и принципы оценки."

### **1.0 Введение**

1.1 Целью настоящего Стандарта является предоставление Оценщикам ориентиров для проведения оценки основных активов, являющихся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов.

1.2 В настоящем Стандарте рассматриваются общие понятия и принципы, которыми должны руководствоваться Оценщики и которые должны находить понимание среди владельцев недвижимости и других пользователей услугами профессиональной оценки.

1.3 Оценщикам рекомендуется провести консультацию с руководством предприятия для того, чтобы точно установить характер задания, которое они должны выполнить, а также чтобы ознакомиться с проводимой политикой и правилами функционирования страховых компаний и пенсионных фондов.

## **2.0 Определения**

2.1 Объекты недвижимости, находящиеся во владении страховой компании или пенсионного фонда, могут быть классифицированы по четырем группам:

- (a) недвижимость в качестве объектов инвестиций;
- (b) недвижимость в стадии строительства;
- (c) недвижимость под застройку;
- (d) недвижимость, занимаемая владельцем.

2.2 Недвижимость, выступающая в качестве объектов инвестиций, представляет собой объекты, на которых строительные работы завершены и которые предназначены для сдачи в аренду с созданием потока прибыли, обусловленным арендными выплатами, размер которых является предметом коммерческих переговоров с третьей стороной. Объекты недвижимости такого типа оцениваются по их рыночной стоимости.

2.3 Недвижимость в стадии строительства представляет собой объекты, которые были приобретены как вакантные с намерением найти коммерческий вариант сдачи в аренду третьей стороне с требующимся некоторым объемом строительных работ или без таковых. Помимо объектов, где действительно идут работы, в эту категорию следует включать и объекты, где начало работ не вызывает сомнений ввиду того, что уже получены все необходимые разрешения и подписан контракт на строительство.

2.4 Недвижимость под застройку представляет собой объекты, приобретенные с намерением осуществления на них строительных работ в будущем, и которые не подпадают под остальные три категории.

2.5 Недвижимость, занимаемая владельцем, может включать в себя объекты, на которые могут распространяться любые формы межфирменных арендных соглашений между компанией и ее дочерним предприятием; в силу этого, подобные соглашения должны игнорироваться. Объекты, занимаемые частично, следует относить к этой категории, если доля занимаемой площади достаточно существенна - к примеру, не менее одной трети.

2.6 Возможны случаи, когда недвижимость вакантна; эта ситуация является типичной, когда рынок недвижимости переживает кризис.

## **3.0 Формулировка Стандарта**

3.1 Выбор подходящего метода оценки недвижимости в стадии строительства зависит от степени готовности объекта на эффективную дату оценки, а

также от того, в какой мере объект может быть продан или сдан в аренду до окончания работ. Метод должен быть обсужден и согласован с руководством компании.

Оценщик должен позаботиться, чтобы:

а) Принять во внимание истинную разницу между требующимися с учетом степени готовности объекта затратами и ожидаемыми доходами; используя при необходимости дисконтированные (текущие) величины стоимости;

б) Сделать адекватный прогноз относительно ожидаемых изменений в ситуации на рынке в течение оставшегося срока строительства;

с) Должным образом учесть и указать степень риска, связанного с проектом застройки; d) Учесть и изложить все известные особые взаимоотношения между сторонами, задействованными в процессе застройки.

3.2 Неспециализированную недвижимость, занимаемую владельцем, следует оценивать на базе вакантного владения и с учетом ее наиболее эффективного использования. Если от Оценщика требуется использовать другую базу оценки, акт или отчет об оценке должен также содержать ссылку на стоимость, полученную из рыночных данных по продажам аналогичных объектов недвижимости при условии вакантного владения.

3.3 Специализированную недвижимость, занимаемую владельцем, которая по определению имеет ограниченный рынок и обладает стоимостью прежде всего как составная часть предприятия, следует оценивать на базе наиболее эффективного использования, исходя из предположения вакантного владения. Все допущения должны быть исчерпывающим образом объяснены. При отсутствии рыночных данных для оценки специализированной недвижимости обычно применяется метод остаточной стоимости замещения, однако его не следует путать с рыночными методами оценки (включая основанный на рыночных данных затратный метод).

3.4 Незастроенные участки. Недвижимость, которая является вакантной, полностью или в значительной степени, следует оценивать в ее существующем состоянии, а не на основе потенциальной застройки объекта для дальнейшей сдачи недвижимости в аренду.

## 4.0 Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

4.1 Степень занятости.

Объект недвижимости может быть не полностью занят владельцем или сдаваться в аренду только частично. Степень занятости должна учитываться в процессе оценки. Оценщики и консультанты должны внимательно относиться к этому фактору - в частности, когда объект недвижимости занят или сдается не полностью, необходимо внести поправку на некоторую дополнительную прибыль.

## 5.0 Замечания

5.1 Оценщик.

Оценщик может быть внутренним, сторонним или независимым. Если руководству компании требует-

ся независимая оценка, приглашаемый Оценщик должен быть сторонним (внешним). В случае возникновения конфликта интересов при оценке объектов недвижимости внешний Оценщик всегда должен ориентироваться на полученные им инструкции. Для проведения независимой оценки не может привлекаться тот же сторонний оценщик, который обычно приглашается компанией по вопросам приобретения и менеджмента. Внешний Оценщик, принимавший участие в продаже компании объекта недвижимости, не должен оценивать этот объект для компании в течение двух лет после приобретения.

5.2 Частота проведения оценки.

С периодичностью не более пяти лет. Для объектов недвижимости в стадии строительства, для которых риск превышения затрат достаточно высок, Оценщику следует рекомендовать проведение оценки ежегодно до тех пор, пока объект можно будет перевести в другую категорию, когда практически будет гарантия того, что не будет происходить постоянного уменьшения стоимости объекта.

## 6.0 Требования к изложению фактического материала

6.1 Форма акта оценки

В акте оценки должны быть ясно сформулированы дата оценки, база оценки и все допущения, из которых исходил Оценщик в процессе оценки.

Акт оценки должен содержать совокупную стоимость оцениваемых объектов и эта совокупная величина должна быть разложена на следующие составляющие по категориям:

а) недвижимость, занимаемая предприятием для своих нужд;

б) недвижимость, выступающая в качестве объектов инвестиций;

с) недвижимость в стадии строительства;

д) недвижимость, являющаяся в значительной степени вакантной;

е) недвижимость, предназначенная для застройки в будущем;

ф) недвижимость, предназначенная для продажи.

6.2 Акт оценки необязательно должен содержать детальные характеристики отдельных объектов недвижимости. Если акт оценки относится ко всем объектам недвижимости, Оценщику следует обратиться к аудиторам с просьбой проверить точность идентификации оцененных им объектов.

6.3 Если акт оценки относится только к некоторым объектам (например, другой Оценщик оценивает оставшуюся часть объектов), желательно отметить этот факт и указать, какие именно объекты оценивались им, или какие объекты были опущены. Акт оценки должен содержать пункт, запрещающий публикацию результатов оценки без согласия Оценщика.

6.4 Если, по мнению оценщика, с даты оценки до даты составления акта произошло существенное изменение совокупной стоимости, обусловленное изменением рыночной ситуации или факторами, влияющими на некоторый объект (объекты), Оценщик должен сделать соответствующую оговорку.

## 7.0 Условия отступления от Стандарта

### 7.1 Источники оценки:

Оценщику следует по возможности устанавливать истинность фактов, относящихся к оцениваемым объектам недвижимости и не полагаться на мнение других. С другой стороны, он не должен нести ответственность за истинность информации, которую он получает от других. Следовательно, в акте оценки важно отметить, какие данные получены Оценщиком от других и им не проверены, а также указать источник информации. В тех случаях, когда оценщик использует сторонние источники информации, все данные должны быть зафиксированы письменно.

## 8.0 Дата вступления в силу

8.1 Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу

## Единые стандарты профессиональной практики оценки (издание 1993 г.) Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (1993 publication)

Опубликовано в Соединенных Штатах. Авторские права по 1993 г. принадлежат Фонду оценщиков. ЕСППО разработаны и установлены Комиссией по стандартам Фонда оценки.

Эксклюзивное право на перевод на русский язык и использование Единых стандартов профессиональной практики оценки (The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) на территории Российской Федерации предоставлено Российскому обществу оценщиков на основании договора от 16 ноября 1993 г. между Фондом оценки (The Appraisal Foundation) и Российским обществом оценщиков

(c) Appraisal Foundation, 1993 (c) Российское общество оценщиков, перевод на русский язык, 1994

### Преамбула

Существенно важно, чтобы профессиональный оценщик производил анализ фактов и сообщал свое мнение, либо давал совет в понятной для клиента форме, которую можно четко истолковать. Настоящие Единые стандарты профессиональной практики (деятельности) оценщиков отражают современные требования к профессии оценщика.

Важную роль в деятельности оценщика занимают этические обязательства, которыми он руководствуется в своей работе. Стандарты включают в себя разъяснения и комментарии и начинаются с этических правил, обуславливающих честность, объективность, независимость суждений и этику поведения оценщика. Кроме того, данные стандарты устанавливают требование к компетентности, которое накладывает на оценщика прямую ответственность еще перед тем, как он берется выполнить работу по оценке. Стандарты содержат основные

нормы поведения, а также специфические нормы, при которых в некоторых определенных обстоятельствах может применяться исключения из стандартов. Определения терминов, используемых в стандартах, также включены в текст документа.

Стандарты связаны с процедурой, которую необходимо соблюдать при осуществлении оценки, проверки отчета об оценке или представлении консультативных услуг и определяют этапы и характер действий при проведении оценки, проверки отчета об оценке или предоставления консультативных услуг. Стандарты 1 и 2 регулируют процесс оценки и составления отчета по оценке недвижимости. Стандарт 3 устанавливает нормы по проверке отчетов об оценке. Стандарты 4 и 5 регулируют порядок сбора и предоставления информации при оказании оценщиком консультативных услуг по оценке недвижимости или недвижимого имущества. Стандарт 6 устанавливает необходимые критерии для разработки и сообщения результатов по массовой оценке для целей налогообложения недвижимого имущества. Стандарты 7 и 8 устанавливают основные направления проведения работ и предоставления результатов оценки объектов личной собственности. Стандарты 9 и 10 касаются проведения оценки и составления отчета по оценке бизнеса.

Данные стандарты предназначены для оценщиков и пользователей услугами оценщиков. Для поддержания наиболее высокого уровня профессиональной практики оценщики обязаны соблюдать данные стандарты. Потребителям услуг оценщиков надлежит требовать исполнения работ по оценке в соответствии с данными стандартами.

*Комментарий:* пояснения и комментарии являются составной частью Единых стандартов, которые следует рассматривать как толкование разделов, определений либо правил Стандартов. В Стандартах отсутствуют самоочевидные пояснения к разделам, определениям, либо те из них, которые требуют дополнительного разъяснения. Тем не менее, дополнительные комментарии будут разрабатываться, а устаревшие пересматриваться и обновляться по мере возникновения потребностей.

### 1. Этические нормы

В силу обширных обязанностей, свойственных для профессиональной практики оценки, оценщик должен соблюдать высочайший уровень профессиональной этики. Этический раздел состоит из 4 подразделов: поведение, управление (менеджмент), конфиденциальность и ведение отчетности.

*Комментарий:* в данном разделе делается упор на личностные обязанности и ответственность отдельного оценщика. Однако следует сказать, что группы и организации, участвующие в оценочной деятельности, имеют аналогичные этические обязанности.

#### Профессиональное поведение

Оценщик должен в соответствии с этим стандартом работать компетентно, соблюдать все этические нормы, не допускать в своем поведении противозаконных, неэтичных либо малоквалифицированных действий. Оценщик, которого можно с полным правом рассматривать как участвующего в деле, не-

заинтересованное третье лицо, выполняющее надлежущую оценку, контрольные функции, либо предоставляющее консультативные услуги, должен исполнять заказ беспристрастно, объективно, независимо без привнесения туда личных интересов.

*Комментарий:* оценщику следует избегать любых действий, которые могут быть истолкованы превратно или неточно. В частности для оценщика неэтично использовать, либо предоставлять неточные или сфабрикованные сообщения, либо сознательно позволять передавать подобную информацию служащим или другим лицам.

Проведение оценки, проверка отчетов либо оказание консультативных услуг, основанных на гипотетической базе, представляется неэтичным в тех случаях, когда: 1) четко не раскрывается польза такого предположения; 2) реализация гипотетического условия не полностью вписывается в рамки законности, не служит целям разумного анализа, либо правомерного сравнения и может ввести в заблуждение; и 3) в докладе не будут четко прописаны рациональность этого предположения, природа гипотетического условия и ее влияние на результаты оценки, проверки, либо консультативных услуг.

Отдельный оценщик, нанятый группой лиц или организацией, поведение которых не соответствует данным стандартам, должен предпринять соответствующие шаги, чтобы при любых обстоятельствах обеспечить соблюдение этих стандартов.

**Управление**

Принятие вознаграждения за работу является неэтичным, когда оно обусловлено объявлением данной оценки с заранее предопределенной стоимостью, подвигами в стоимости в выгодном для клиента направлении, величиной оцениваемой стоимости, «натяжкой» нужного результата, либо сходными действиями.

Является неэтичным выплата тайного вознаграждения, комиссионных, либо передача ценных вещей за работы по оценке, проверке отчетов или оказанию консультативных услуг.

*Комментарий:* раскрытие данных о вознаграждении, комиссионных и переданных ценностях, связанных с проведением работ, должно содержаться в сертификате письменного доклада (отчета) и в любом информационном письме, которое содержит окончательные выводы. В фирмах или организациях, участвующих в оценочной деятельности, внутрифирменные платежи сотрудникам за проведенную работу не считаются неэтичными. Компетентность, более чем финансовая предприимчивость, должна служить первичной основой выплаты вознаграждения за работу.

Рекламные акции, либо предложения о проведении оценочных работ, носящие ложный, вводящий в заблуждение или преувеличенный характер, представляются неэтичными.

*Комментарий:* в группах или организациях, занятых в оценочной деятельности, решения, касающиеся дополнительного вознаграждения, побочной оплаты и рекламы могут не являться обязанностью отдельного оценщика, но для конкретного задания отдельному оценщику вменяется в обязанности

обеспечивать неукоснительное следование этическим стандартам, следить, чтобы оценка проводилась в соответствии с ними, а отчет сертифицировался надлежащим образом, как того требуют правила стандартов 2-3, 3-2, 5-8, 8-3 или 10-3.

Ограничения по принятию обусловленного вознаграждения, приведенные в первом параграфе данного подраздела, не распространяются на консультативные услуги, где оценщик не выступает заинтересованным лицом и, естественно, его действия не могут подпадать под условие оказания услуги, требующей беспристрастности. Об этом обусловленном вознаграждении надо четко указывать в отчете.

*Комментарий:* задания, при которых оценщик действует заинтересованно, будут далее более детально обсуждаться в общем комментарии к стандарту 4. Составитель письменного доклада о выполнении такого поручения должен доказать, что вознаграждение имеет разумные пределы и объяснить основу для параметров платежей в отчете (см. Правило стандартов 5-3). И в любом официальном письме, содержащем окончательные выводы.

### **Конфиденциальность (доверительный характер)**

Оценщик должен обеспечивать конфиденциальный характер взаимоотношений с клиентом.

*Комментарий:* оценщик не должен допускать утечки конфиденциальных фактических данных, полученных от клиента, или результатов задания, выполняемого для клиента и ознакомления с ними любых лиц, кроме: 1) клиента и лиц, специально уполномоченных клиентом; 2) третьей стороны, которая может получить полномочия в силу непосредственного действия законодательства; и 3) профессионального контрольного комитета, уполномоченного надлежащим образом. Аналогично считается неэтичным, если член соответствующего контрольного профессионального комитета обнаружит конфиденциальную информацию или фактические данные, представленные комитету.

### **Ведение отчетности**

Оценщик должен вести письменные записи при подготовке и ревизии отчетов по оценке или оказанию консультативных услуг и хранить подобные записи в течение, по крайней мере, 5 (пяти) лет с момента завершения работы и, по крайней мере, 2 (двух) лет после завершения любого судебного разбирательства, в котором давалось свидетельство, независимо от срока длительности судебного разбирательства.

*Комментарий:* письменные записи по выполненным работам включают подлинные копии письменных отчетов, письменные заключения, протоколы устных свидетельств (либо краткую запись устного свидетельства), все данные и отчеты, установленные в данных стандартах и другую информацию, которая может потребоваться для изысканий и заключений оценщика. В сохраняемые письменные записи входит также информация на электронных, магнитофонных и других носителях. Оценщик должен обеспечить доступ к таким записям в тех случаях,

когда того требует законодательство или соответствующий уполномоченный профессиональный контрольный комитет.

## 2. Компетентность

Перед тем, как дать согласие на выполнение заказа, или заключить договор на проведение работ оценщик должен тщательно изучить предлагаемую работу и установить, имеет ли он достаточно знаний и практического опыта для компетентного выполнения заказа, после чего:

- если по мнению оценщика его квалификации недостаточно, он должен сообщить клиенту о недостатке опыта и/или знаний перед тем, как дать свое согласие на выполнение заказа;
- предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения заказа;
- указать в отчете на недостаток знаний и/или опыта и предпринятых шагах по повышению квалификации.

*Комментарий:* предыдущая деятельность и опыт оценщиков сильно разнятся, а отсутствие знаний и опыта могут привести к неправильной или малограмотной оценочной практике. Правило компетентности требует от оценщика владеть знаниями и опытом для компетентного выполнения специфических услуг по оценке. Если оценщику предоставлена возможность оказывать услуги по оценке, но он лишен знаний или опыта для их компетентного исполнения, оценщик должен сообщить об этом клиенту перед тем, как дать согласие на их выполнение и предпринять необходимые шаги для компетентного завершения задания. Это может быть сделано различными путями, включая (но не ограничиваясь) учебу оценщика; заключения соглашения с оценщиком, который как представляется, располагает необходимыми знаниями и опытом, либо привлечением других лиц, имеющих требуемые знания и опыт.

Хотя в данном разделе от оценщика требуется изучить проблему и сообщить о любых недостатках компетенции перед тем, как дать свое согласие на выполнение работ, однако факты и условия, вскрывшиеся в ходе выполнения задания, могут заставить оценщика заявить о том, что он или она не обладают знаниями и опытом для компетентного выполнения контракта. Сделав такое открытие, оценщик обязан уведомить клиента, либо выполнить пункты 2 и 3 данного раздела.

Условие компетентности распространяется также на оценщиков, которым нужно отправиться в другие географические регионы, в которых у них не было предыдущей оценочной практики. Оценщик, готовящий оценку в незнакомой местности, должен потратить достаточно времени, чтобы уловить нюансы местного рынка, факторы спроса и предложения, отношение к особым формам собственности и особенностям местного ландшафта. Такое понимание не может развиваться изолированно от соображений и данных специального плана, таких как проблемы демографии, себестоимости, продаж, рентных доходов. Необходимость понимания условий местного рынка связана с тем, что выстраивается как бы мост между продажей и сравнимой прода-

жей, либо между рентным доходом и сравнимым рентным доходом. Если оценщик не в состоянии затратить достаточно времени для ознакомления с местным рынком, он совершенно резонно может вступить в контакт с квалифицированным местным оценщиком для предоставления компетентной оценки.

При проведении массовых оценок требуется, чтобы оценщик немедленно предпринял все необходимые шаги для того, чтобы работы проходили под наблюдением оценщика, имеющего квалификационные нормативы, указанные в правиле стандарта 6.

## 3. Некоторые отступления

Данный раздел позволяет от отдельных правил Единых стандартов, которые классифицируются скорее как специфические рекомендации, чем обязательные требования, на оценщика полностью ложится ответственность за решение о принятии заказа с определенными ограничивающими условиями. Он должен быть уверен в том, что результат будет неправильно или превратно истолкован. Ответственность об информировании о любых ограничениях также лежит на оценщике.

Оценщик может заключить договор на выполнение задания по оценке, которое будет в чем-то меньше по объему или отличаться от работы по оценке, для которой требуется соблюдение специальных норм. Поэтому перед заключением подобного договора желательно чтобы:

оценщик установил, что поставленное задание не было слишком ограниченным по масштабам и его окончательная оценка, ревизия или консультативные услуги не повлекли недопонимания или заблуждения со стороны потребителей отчета и широкой публики.

оценщик посоветовал клиенту, чтобы задание предусматривало что-либо меньшее по объему, или отличное от работы, обусловленной специфическими нормами, а отчет содержал ограниченный или инородный материальный масштаб оценки, контроля или консультативных услуг.

Не допускаются исключения из следующих требований: правила стандартов 1-1, 1-5, 2-2, 2-3, 2-5, 3-1, 3-2, 4-1, 5-1, 6-1, 6-6, 7-1, 8-1, 8-3, 9-1, 9-3, 9-5, 10-1, 10-3 и 10-6. Это ограничение на ключевые моменты сохраняет силу в тексте всего документа с указанием того, что отступление от этого требования недопустимо.

*Комментарий:* перед принятием решения о заключении договора на оказание специальных услуг по оценке, имеется ввиду отклонение от специальных норм оценки, оценщик должен очень тщательно взвесить и определить, носит ли объем предоставляемых оценочных услуг настолько ограниченный характер, что итоговый анализ, суждение или заключение могут повлечь недопонимание или неправильное толкование со стороны клиента, пользователей отчета и широкой публики. Для выполнения этого условия в пользователи этих отчетов могут входить такие стороны как арендодатели, кредиторы, чиновники правительственных агентств, ряд партнеров клиента а также поверенный в делах и

бухгалтер клиента. В таком контексте представляют особую важность цель оценки и заранее намеченное или возможное использование отчета.

Если оценщик заключает контракт на предоставление услуг по оценке, требующих меньших по объему или качественно отличающихся от типовых работ по оценке, то его деятельность должна соответствовать специфическим указаниям, а правила стандартов 2-2 (k), 5-2 (i), 8-2 (h) и 10-2 (h) устанавливают, что этот факт должен четко и полно отражаться в отчете.

Требования раздела «Некоторые отступления» могут быть удовлетворены с помощью техники привлечения ссылок.

Например, если весь полный отчет об оценке выставляется в качестве свидетельства на общественных слушаниях или судебном процессе и оценщик последовательно готовит односторонние сообщения в которых: 1) определяется имущество, 2) указывается стоимость и 3) указывается, что заключение о стоимости трудно понять без ссылки на его полный отчет, и читатель отсылается к этому отчету, то требования раздела будут соблюдены, если полный отчет об оценке содержит в надлежащей форме все данные и заключения, которых требуют единые стандарты.

Другим примером может служить подготовленный отчет, содержащий ссылки на все базовые данные, рыночные условия, предложения и ограничительные условия, содержащиеся в оригинальном докладе, подготовленном для наиболее заинтересованного клиента.

#### ЮРИДИЧЕСКИЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ

Если любое положение этих стандартов противоречит закону или государственной политике любой юрисдикции, то ее следует исключить и не вводить в силу.

#### ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

Данные Единые стандарты обеспечивают общую основу для всей практики оценщиков. Дополнительные стандарты, устанавливаемые для оценок, подготовленных со специфическими целями или оценок особых форм собственности, могут вырабатываться государственными и определенными группами клиентов, т.е. контролирующими органами, властями, имеющими суверенное государственное право отчуждать частную собственность, управляющими имуществом и финансовыми институтами. Оценщики и клиенты должны точно знать, какие дополнительные стандарты, помимо Единых, имеют силу в рассматриваемой сделке.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для нужд данных стандартов прилагаются следующие определения:

**ОЦЕНКА** (сущ.) - акт или процесс определения стоимости.

**ОЦЕНОЧНЫЙ** (прил.): все, что относится к функциям по оценке или аналогичным функциям, т.е. оценочная практика, оценочные услуги.

**ОЦЕНОЧНАЯ ПРАКТИКА:** работа или услуги, предоставляемые оценщиками, определяются в этих стандартах тремя терминами: оценка, ревизия и консультирование.

*Комментарий:* эти три термина намеренно носят общий характер и взаимно не исключают друг друга. Например, подсчет стоимости может потребоваться как часть ревизии или консультативных услуг. Использование других терминов оценщиком (т.е. анализ, совет, изучение, проработка) не исключает необходимости следовать этим стандартам.

**АНАЛИЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ:** изучение предполагаемого движения денежного притока и оттока в капиталовложении.

**КЛИЕНТ:** любая сторона, которой оказывает услуги оценщик.

**КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ (КОНСАЛТИНГ):** действие или процесс предоставления информации, анализа данных по недвижимости, рекомендации или заключения по разнообразным проблемам недвижимости, помимо оценки стоимости.

**ВЕРОЯТНОСТНЫЙ АНАЛИЗ:** анализ соотношения прибыль-издержки экономического проекта.

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ:** анализ, отражающий соотношение между ценой покупки и предполагаемыми будущими прибылями от капиталовложения в недвижимость.

**РЫНОЧНЫЙ АНАЛИЗ:** изучение рыночных условий торговли недвижимостью для отдельных видов имущества,

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:** рыночная стоимость является важнейшим компонентом большинства отчетов по оценке недвижимости. Разработаны и усовершенствованы экономическое и юридическое определение рыночной стоимости. Современное экономическое определение, согласованное с федеральными финансовыми службами США, гласит:

«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, которую должна достигать собственность на состязательном и открытом рынке с соблюдением всех условий справедливой торговли, сознательных и ответственных действий продавца и покупателя, без воздействия незаконных стимулов». В определении подразумевается, что осуществление продажи и передачи специальных данных представляет передачу права на владение от продавца к покупателю на следующих условиях:

- мотивации продавца и покупателя имеют типичный характер;

- обе стороны хорошо информированы, получили качественные консультации и действуют, по их мнению, с учетом своих максимальных интересов;

- имущество было выставлено на рынке достаточное количество времени;

- оплата произведена по курсу в долларах США, либо на условиях финансирования сделки и;

- цена является нормальным отражением для продаваемой собственности, не затронутой специальным или восстановительным финансированием или комиссионными продажами, гарантированными каким-либо лицом, связанным с продажей.

Замена американских долларов другой валютой, согласно четвертому условию допустима в других странах, либо при составлении отчетов, направляемых клиентам из других государств.

Лица, предоставляющие услуги по оценке, которые могут стать предметом судебного разбирательства, обязаны найти точное юридическое определение рыночной цены в рамках юрисдикции, под которой оказываются эти услуги.

**МАССОВАЯ ОЦЕНКА:** процесс оценивания множества имущественных комплексов и представление данных с использованием стандартной методологии, применением общих показателей, позволяющих проводить статистическое тестирование.

**МОДЕЛЬ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ:** математическое выражение того, как факторы спроса и предложения взаимодействуют на рынке.

**ЛИЧНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ:** движение материальных (осязаемых) объектов, которые рассматриваются массовой публикой как «личные», т.е. мебель, художественные работы, антиквариат, ювелирные драгоценности и украшения, коллекции, станки и оборудование; вся собственность, не подпадающая под определение недвижимости.

**НЕДВИЖИМОСТЬ:** участок земли, включая улучшения и усовершенствования, если таковые есть.

**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:** проценты, доходы, прибыль и соответствующие права, проистекающие от владения недвижимостью.

*Комментарий:* в некоторых законодательствах понятие «недвижимость» и «недвижимое имущество» имеют одинаковый юридический смысл. Раздельные определения признают традиционное различие между концепциями в теории оценки.

**ОТЧЕТ (ДОКЛАД):** любое письменное или устное сообщение об оценке, осмотре или анализе; документ, передающийся клиенту по завершению задания.

*Комментарий:* большинство отчетов представляется в письменной форме и большинство клиентов требуют письменные отчеты. Устные отчетные сообщения (см. Правило стандартов 2-4) и ограничения (см. Раздел этики: ведение отчетности) используются для дачи судебных свидетельств и другой устной информации по оценке, осмотру или консультативным услугам.

**ПРОВЕРКА (РЕВИЗИЯ):** действие или процесс критического изучения отчета, подготовленного другим лицом.

## Стандарт 1

При проведении оценки недвижимости оценщик должен знать, понимать и правильно использовать те признанные методы техники, которые необходимы для получения достоверной оценки.

*Комментарий:* Стандарт 1 устанавливается для различных аспектов подготовки компетентной оценки. Требования, устанавливаемые для стандартных правил 1-1, нормативы стандартных правил 1-2, 1-3, 1-4 и установки правил стандартов 1-5 охватывают весь процесс оценки по порядку действий и могут использоваться оценщиками и пользователями услуг оценщиков, как подходящий инструмент проверки правильности выполнения работ.

## Правило стандартов 1-1 При проведении оценки недвижимости оценщик должен:

a) знать, понимать и правильно использовать те признанные методы и технику, которые необходимы для получения достоверной оценки:

*Комментарий:* отход от этого строгого требования не допускается. Это правило признает, что принцип изменений продолжает оказывать воздействие на метод, с помощью которого оценщики оказывают свои услуги. Изменения и усовершенствования в области недвижимости оказывают существенное влияние на профессию оценщика. Важные изменения в стоимости и способах строительства и торгового маркетинга, промышленной и жилой недвижимости и перемены в законодательстве где влияние на права и интересы, связанные с недвижимостью, влекут соответствующие перемены теории и практики оценки. Социальные преобразования также повлияли на них. Чтобы идти в ногу с этими переменами и усовершенствованиями, в профессиональной деятельности оценщика необходимо постоянно уточнять и пересматривать методы и технику оценки, изобретать новые способы и формы для новых обстоятельств. Поэтому для оценщиков недостаточно просто поддерживать тот профессиональный уровень знаний, которыми они обладали, выбрав эту профессию. Каждый оценщик должен постоянно совершенствовать свое умение по проведению оценки недвижимости.

b) не допускать существенных ошибок, оплошностей или промахов, которые могут сильно повлиять на оценку;

*Комментарий:* отход от этого строгого правила не допускается. При предоставлении оценочных услуг оценщик должен быть уверен, что сбор всей фактической информации проведен таким образом, что она будет вполне достаточной для учета данных, могущих оказать существенное или материальное влияние на окончательное мнение или заключение.

c) не оказывать оценочных услуг небрежно или невнимательно, допуская, например, серию ошибок, каждой из которых поодиночке может и не повлиять значительно на результат оценки, но в совокупности вводят в заблуждение.

*Комментарий:* отход от этого строгого требования недопустим. Невозможно достигнуть совершенства, но компетентность и не требует совершенства. Поэтому оценщик не должен оказывать услуги небрежно и малограмотно. Это требование требует от оценщика тщательности и внимательности. Тот факт, что небрежность или малограмотность оценщика не повлекли ошибок, серьезно влияющих на его мнение или заключение и наносящих существенный вред клиенту или третьей стороне, не оправдывает этой небрежности или незнания.

## Правило стандартов 1-2

При проведении оценки недвижимости оценщик должен соблюдать

следующие нормы в практической деятельности:

а) адекватно определять объект недвижимости, определять доход от владения недвижимостью, учитывать цели и предполагаемое применение оценки, устанавливать любые ограничительные условия и эффективный срок оценки;

б) устанавливать ориентировочную стоимость; если стоимость, которую необходимо рассчитать, имеет рыночный характер, оценщик должен точно указать, является ли его расчет наиболее вероятной оценкой:

(i) в денежном выражении: или

(ii) в плане финансовых условий, эквивалентных денежному выражению: или

(iii) в любой другой форме, которую можно точно определить; если расчет стоимости базируется на внерыночном финансировании, либо финансировании с необычными условиями или предложениями, такого финансирования должны четко определяться, их вклад или негативное воздействие на стоимость - должны указываться и подсчитываться и рыночные данные, которые помогают оценочному расчету, - описываться и разъясняться;

*Комментарий:* при определенных типах оценочных заданий, когда юридическое определение рыночной стоимости было закреплено и имело прецеденты, для данной установки может применяться Исключение Юридического порядка.

Если рассматривать концепцию разумного срока экспозиции недвижимости на рынке, оценщик должен учитывать специфику расчета маркетингового времени, связанного с определением стоимости.

с) учитывать права на проход и проезд, другие ограничения, закладные, договора на аренду, статьи договоров, контракты, заявления, специальные аттестации, постановления местных муниципальных властей, действия и документы сходного порядка;

d) учитывать, будут ли оценены интересы, физические сегменты или частное владение (участком земли, частью участка) по отдельности способствовать формированию стоимости в целом;

*Комментарий:* это положение не требует от оценщика проводить комплексную оценку целого, когда предметом оценки является интерес, физический сегмент, либо частное владение. Поэтому, если стоимость объекта в целом не принимается во внимание, в оценке должно четко отражаться то, что величина оцениваемой стоимости имущества не может использоваться для расчета стоимости целого путем сложения.

е) установить и учесть воздействие стоимости личной собственности, постоянных коммерческих элементов или нематериальных факторов, которые не являются недвижимой собственностью, но включаются в оценку;

*Комментарий:* это положение требует от оценщика признавать включение элементов, не являющихся недвижимым имуществом, в общую стоимостную оценку. Для определения соотношения суммарной стоимости со стоимостью отдельных компонентов может потребоваться дополнительная экспертиза личной собственности (см. Стандарт 7) или оценка бизнеса (см. Стандарт 9).

## Правило стандартов 1-3

При проведении оценки недвижимости оценщик должен соблюдать следующие специальные правила:

а) учитывать влияние на стоимость следующих факторов: существующих правил землепользования, вероятных изменений этих правил, экономические, потребительские и физические характеристики недвижимости, тенденции изменения местных условий, лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости;

*Комментарий:* правило определяет набор факторов, которые влияют на пользование недвижимостью и ее стоимость. При учете местных условий оценщику следует избегать стереотипных или некорректных заключений, связанных с возрастом, цветом кожи, этнической, религиозной или национальной принадлежностью, и исключить предположения о том, что расовая, этническая и религиозная принадлежность влияют на стоимость в этом районе. Далее, оценщик должен избегать делать необоснованные, поспешные выводы о наклонностях соседей, их возрасте и оставшемся сроке их жизни. Для учета лучшего и наиболее эффективного использования оценщик должен использовать концепцию оптимизации для надлежащего решения рассматриваемых оценочных проблем.

б) признавать, что оцениваемая земля является свободной и пригодной для ее лучшего и наиболее эффективного использования и что оценка улучшений основана на их нынешнем вкладе в стоимость земельного участка.

*Комментарий:* это положение можно изменить так, чтобы отразить тот факт, что при различных юридических и практических ситуациях земельный участок может обладать дополнительной стоимостью, которая отличается от той, как если бы он был вакантным.

## Правило стандартов 1-4

При оценке недвижимости оценщик должен соблюдать, по возможности, следующие специальные оценочные установки:

а) оценивать участок с помощью надлежащих методов и техники;

б) собирать, проверять, анализировать и согласовывать:

(i) такие сравнимые стоимостные (ценовые) данные, которые доступны для определения новой цены (усовершенствований), если таковые имеются;

(ii) доступные сравнимые данные для определения разницы между новой ценой и нынешней стоимостью улучшений (с амортизационными отчислениями);

(iii) правильно установленные и указанные сравнительные данные по продажам, которые нужны для стоимостного заключения;

(iv) доступную рентную информацию для оценки рыночной рентабельности оцениваемой стоимости;

(v) сравнительную информацию по операционным (эксплуатационным) издержкам, необходимую для

подсчета операционных расходов для оцениваемой собственности;

(vi) доступную сравнительную информацию, необходимую для расчета нормы капитализации и/или нормы дисконтирования.

*Комментарий:* это правило касается трех подходов к стоимости. См. Стандартное правило 2-2 (j) для соответствующих требований по отчетности.

с) устно обосновывать прогноз будущей ренты и операционных издержек

*Комментарий:* это положение требует от оценщика при расчете сметы доходов и расходов, а также потока денежных средств оценить информацию исторического плана и о существующих тенденциях, текущие рыночные факторы, влияющие на эти тенденции и предполагаемые события, такие как конкуренция за строительные подряды.

d) при оценке стоимости арендуемого поместья или сданной внаем недвижимости, следует принимать во внимание и анализировать стоимостной эффект, если таковой имеется, условий и сроков аренды;

е) учитывать и анализировать эффект стоимости, если таковой есть, группы различных объектов недвижимости, либо составных частей собственности и воздерживаться от оценки стоимости целого сразу, путем сведения воедино индивидуальных стоимостей различных объектов недвижимости или его составных частей.

*Комментарий:* хотя стоимость целого может равняться сумме отдельных объектов недвижимости или ее частей, она может также превышать или быть меньше суммы таких частей или объектов. Поэтому стоимость целого следует проверять, соотносясь с соответствующими рыночными данными и проводя соответствующий анализ такой информации. Аналогичную процедуру необходимо соблюдать, когда стоимость целого определена и оценщик стремится установить стоимость части объекта. Стоимость каждой такой части может проверяться со ссылкой на соответствующие рыночные данные и обосновываться надлежащим анализом этой информации.

f) учитывать и анализировать стоимостной эффект, если таковой имеется, планируемых государственных или частных улучшений, проведенных на или вне участка, в тех масштабах, когда рыночная деятельность отразит такие планируемые улучшения на время срока действия оценки.

*Комментарий:* при проведении оценки для исполнения судебного приговора в некоторых законодательствах к этой установке могут быть применены Юридические Исключения.

g) установить и учитывать надлежащие процедуры и рыночную информацию, необходимые для проведения оценки, включая все физические, функциональные и внешние рыночные факторы, в зависимости от их влияния на оценку.

*Комментарий:* для оценки может потребоваться полный рыночный анализ (см. Правило стандартов 4-4).

h) оценивать предполагаемые улучшения только после их тщательного изучения:

(i) планов, спецификаций и другой документации, достаточной для установления параметров и характеристик предлагаемых улучшений;

(ii) свидетельств, указывающих на вероятное время завершения предлагаемых улучшений;

(iii) ясного и обоснованного расчета покрытия издержек на разработку этих улучшений, предполагаемых расходов на заработную плату, предполагаемых доходов от аренды и предполагаемой конкуренции к моменту начала работ.

*Комментарий:* свидетельство, требуемое для изучения сохранения, согласно данному правилу, может включать такие элементы, как сметы подрядчика на издержки и время для завершения строительных работ, рыночные и вероятностные исследования: информацию об эксплуатационных расходах и исторические справки о недавно законченных сходных работах. Для оценки может потребоваться полный вероятностный анализ (см. Правило стандартов 4-6).

i) всю прилагаемую информацию вышеописанных пунктов а) - h) надо использовать при подготовке оценки.

*Комментарий:* см. Правило стандартов 2-2 (к) по соответствующим требованиям отчетности.

## Правило стандартов 1-5

При оценке недвижимости оценщик должен:

а) учитывать и анализировать любой текущий договор на продажу, опцион, внесение оцениваемого имущества в реестр, если подобная информация стала доступна ему в ходе нормальной деловой деятельности;

б) принимать во внимание и анализировать любые предыдущие продажи оцениваемого имущества, которые имели место в следующие промежутки времени:

(i) от 1 до 5 лет для семейной жилой недвижимости и

(ii) 3 года для всех других видов недвижимости.

*Комментарий:* это требование стимулирует проведение изучения и анализа прошлых продаж объекта; указанные временные границы являются минимальными.

с) учитывать и согласовывать количество и качество доступной и проанализированной информации в рамках используемых подходов и применимости или удобства используемых подходов.

*Комментарий:* отход от этого строгого требования недопустим. См. Комментарий к правилу стандартов 2-2(k) для ведения соответствующей отчетности.

## Стандарт 2

При сообщении результатов оценки недвижимости оценщик должен информировать о каждом анализе, мнении и заключении так, чтобы не возникало заблуждений.

*Комментарий:* стандарт 2 устанавливает форму и содержание отчетов, сообщающих о результатах оценки клиенту или третьим лицам.

## Правило стандартов 2-1

Каждый устный или письменный отчет об оценке недвижимости должен:

а) ясно и аккуратно расшифровывать оценку в доступной форме;

*Комментарий:* отход от этого строгого правила запрещается. Так как большинство отчетов используется третьими сторонами, которые на них полагаются, сообщения, которые рассматриваются как адекватные клиентом оценщика, могут быть недостаточными. Оценщик должен соблюдать особую осторожность, чтобы убедиться, что его отчет не введет в заблуждение рынок или широкую публику.

б) содержать достаточно информации, чтобы позволить лицу (лицам), получившим или ссылающимся на этот отчет понять его правильно.

*Комментарий:* отход от этого строгого требования запрещается. Несоблюдение этого правила может повлечь серьезные ошибки со стороны клиента и других пользователей отчета, даже если каждый анализ, мнение или заключение в докладе четко и аккуратно обосновано. Чтобы решить эту проблему и избежать опасности для клиентов и других пользователей отчетов, это правило требует от оценщика включать в каждый отчет достаточно информации для того, чтобы читатель его правильно понял. Все отчеты, письменные и устные, должны ясно и тщательно отражать анализ, мнения и заключения оценщика с достаточной глубиной и деталями, чтобы адекватно указать на важность специальных оценочных проблем.

с) четко и тщательно раскрывать любые неординарные заключения или ограничительные условия, которые прямо влияют на оценку и оказывают воздействие на стоимость.

*Комментарий:* отход от этого строгого правила не допускается. Примеры неординарных заключений или условий могут включать такие элементы как исполнение срочного арендного договора, нетипичного финансирования или проведения улучшений на участке или вне его. В письменном отчете такая расшифровка может потребоваться в сочетании с отражением каждого мнения или заключения по затрагиваемому вопросу.

## Правило стандартов 2-2

В каждом отчете об оценке недвижимости должны:

а) уточняться и описываться проводимая оценка недвижимости;

б) устанавливаться доход от оцениваемой недвижимости;

*Комментарий к пунктам а) и б):* два эти требования являются важнейшими элементами любого отчета. Установление недвижимости может сопровождаться любой комбинацией юридического описания, адреса, масштабной карты, копией рисунка или карты, четкой схемы или фотографии. Четкая схема (набросок) и фотографии также снабжаются небольшим описанием недвижимости в дополнение к письменным комментариям о физических свойствах недвижимости. Установление оцениваемых прав на недвижимость требует прямых указаний, снабжен-

ных по мере необходимости копиями или сжатым описанием юридических формулировок или других документов, пригодных для решения любых затруднений;

с) заявляться о цели оценки;

д) определяться оцениваемая стоимость;

е) устанавливаться эффективный срок оценки и дата отчета;

*Комментарии к пунктам с), d) и e):* эти три требования направлены на ясное раскрытие для читателя отчета трех вопросов - «почему, что и когда», возникающих при оценке. Целью оценки обычно является соединение всех этих задач и их рационального выражения. Установление рассчитываемой стоимости требует тщательного аргументированного определения и соответствующих комментариев, необходимых для точного указания читателю, каким образом было получено это определение (см. правило стандартов 1-2 b)). Эффективный срок действия оценки устанавливает внутренние рамки оценки стоимости, тогда как дата отчета указывает на то, носит ли деятельность оценщика в рыночных условиях перспективный, текущий или ретроспективный характер. Совместное указание даты отчета и эффективного срока оценки на разных этапах его составления является важным элементом для четкого понимания читателем того, что рыночные условия на момент составления доклада различались с эффективным сроком оценки.

f) описать масштабы процесса сбора, изучения и сообщения данных;

*Комментарий:* это требование предназначено для защиты интересов трех сторон, которые полагаются на оценочный доклад и могут пострадать от ограниченного круга данных, используемых оценщиком, т.е. от процесса сбора, изучения и сообщения данных.

g) привести все предположения и ограничивающие условия, которые влияют на анализ, мнения и заключения;

*Комментарий:* предполагается, что выводы и ограничивающие условия группируются вместе в каком-либо разделе доклада;

h) указать на имеющуюся информацию, процедуру работы и обоснование для анализа, мнение и заключения;

*Комментарий:* это требование связано с необходимостью обобщения оценщиком полученных данных и процедуры, которой он следовал. Каждый элемент должен рассматриваться настолько глубоко и детально, насколько того требует его важность для оценки. Оценщик должен быть уверен, что предоставлена достаточная информация для понимания и его правильной интерпретации клиентом, пользователями отчетов и широкой общественностью. Качественное содержание доклада, а не его объем, определяют его соответствие поставленным целям.

i) указать мнение оценщика о лучшем и самом эффективном использовании недвижимости, когда такое мнение представляется необходимым и полезным;

*Комментарий:* требование устанавливает предоставление в письменном отчете оценщика его мнения о лучшем и самом эффективном использовании недвижимости, когда в этом возникает необходимость, т.е. при подготовке страховых или эксплуатационных оценок. Если возникает такая потребность, в отчете следует указывать причины, обосновывающие это мнение.

ж) объяснить и обосновать отказ от любого общепринятого подхода к оценке;

к) указывать любую дополнительную информацию, которая может потребоваться для того, чтобы показать соответствие; или ясно объяснить и очертить элементы отступления от требований Стандарта 1.

*Комментарий:* требование устанавливает то, чтобы письменный доклад об оценке, либо другое письменное сообщение, касающееся результатов оценки, содержали достаточно информации для указания на то, что оценщик следовал требованиям Стандарта 1, включая требования, регулирующие любые разрешенные отступления от установленных оценочной практики. Общее количество необходимых деталей может изменяться в зависимости от важности информации для оценки.

Рассмотренная и проанализированная информация в соответствии с правилом стандартов 1-5, представляет существенные сведения, требующие комментария в любом докладе. Если подобную информацию не удастся получить, следует указать на шаги, предпринятые для получения требуемой информации.

л) включать подписанное свидетельство (сертификат) в соответствии с правилом стандартов 2-3.

*Комментарий:* отступление от строгих вышеуказанных требований пунктов а) - ж) не разрешается.

### **Правило стандартов 2-3**

Каждый письменный отчет об оценке недвижимой собственности должен содержать свидетельство, которое приблизительно соответствует следующей форме:

«Я удостоверяю, исходя из моих знаний и убеждений, что:

- фактические данные, имеющиеся в докладе, правдивы и правильны;

- указанные анализ, мнения и заключения ограничиваются только сообщенными выводами и ограниченными условиями и представляют мои собственные, незаинтересованные профессиональные анализ, мнения и заключения;

- у меня нет специфических текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом этого отчета и у меня нет личной заинтересованности или пристрастий к участвующим в деле сторонам;

- мое вознаграждение не связано с сообщением заранее обусловленной стоимости или порядка стоимостной оценки, который благоприятствует делу клиента, размеру оцениваемой стоимости, получению предоставленного результата, либо какими-либо иными событиями;

- мой анализ, мнения и заключения были подготовлены, а доклад составлен в соответствии с Едиными стандартами профессиональной практики оценки;

- я произвел (или не произвел) личную инспекцию имущества, являющегося предметом этого отчета. (Если этот доклад подписывается не одним лицом, это свидетельство должно четко указывать, кто произвел, а кто не производил личного осмотра оцениваемой собственности);

- никто не оказывал существенного профессионального содействия лицу, подписавшему этот доклад (Если есть исключения, надо указать имя каждого лица, оказавшего важное профессиональное содействие).»

*Комментарий:* отход от этого строгого требования не допускается.

### **Правило стандартов 2-4**

По мере необходимости и возможности каждое устное сообщение об оценке недвижимого имущества (включая экспертное заключение) должно содержать важнейшие элементы, установленные правилом стандартов 2-2.

*Комментарий:* в дополнение к соблюдению требований правила стандартов 2-1, оценщик делающий устное сообщение, должен прилагать все усилия для информирования слушателей о всех важных элементах правила стандартов 2-2.

Свидетельство оценщика, касающееся его анализа, мнений и заключений представляет устное сообщение, в котором оценщик должен соблюдать требования этого стандартного правила.

См. параграф Ведение отчетности в разделе Этики для соответствующих требований.

### **Правило стандартов 2-5**

Оценщик, ставящий подпись под отчетом по оценке недвижимого имущества, подготовленным другим лицом, даже при наличии отметки «оценщик-ревизор», должен нести полную ответственность за содержание доклада.

*Комментарий:* отход от этого строгого требования не разрешается.

Это требование относится к работодателю или ревизору, подписывающему доклад нанятого лица или субподрядчика. Наниматель или инспектор несут такую же ответственность, как и при индивидуальной подготовке оценки за содержание и выводы отчета об оценке. Использование условной отметки, следующей за подписью нанимателя или ревизора, подписывающего стандартный доклад на строке над словами «оценщик-ревизор», не исключает того, что отдельное лицо должно следовать этим стандартам. Это требование не касается ответственности оценщика-ревизора, предусмотренного стандартом 3.

### **Стандарт 3**

В ходе ревизии оценки и при сообщении результатов контроля оценщик должен сформировать мнение в отношении адекватности и правильности структурируемого доклада и обязан четко раскрыть характер произведенного контрольного осмотра.

*Комментарий:* функция по ревизии (контролю) за оценкой требует подготовки оценщиком, производящим инспекцию, отдельного отчета или письменного меморандума, составленных по результатам этого процесса. Раздел Компетентности относится к оценщику, производящему инспекцию, так и к оценщику, подготовившему инспектируемый доклад.

Инспектирование имеет совершенно иной характер, чем действия, указанные в правиле стандартов 2-5. Чтобы избежать превратного истолкования этих функций на рынке, оценщики-ревизоры не должны подписывать инспектируемые отчеты до тех пор, пока они не захотят взять на себя ответственность лица, ставящего совместную подпись.

Оценщики-ревизоры должны сделать соответствующие шаги, чтобы указать третьим сторонам масштабы инспекционного процесса. Одним из методов является составление отдельного доклада или письма. Другим правильным методом является подготовка формы или ведомости, которую подписывает оценщик, проводящий инспекцию, и оценщик, предоставивший для инспекции свой доклад. Правильным методом для разделения функции инспектирования и текущей подписи под докладом является также то, чтобы под зафиксированным впечатлением от инструктируемого отчета об оценке ставились подписи или инициалы оценщика-ревизора. Для большей эффективности это мнение должно кратко указывать на масштаб инспекционной процедуры и содержать ссылки на меморандум, который ясно характеризует проведенный процесс инспектирования.

Оценщик-ревизор должен соблюдать особую тщательность в работе и разграничивать между собой процессы инспектирования и оценки, либо процесс консультирования. Специальная работа ревизора-оценщика может регулироваться скорее стандартами 1 или 4, чем данным стандартом. Ошибочное или преднамеренно ложное инспектирование и/или отчет грубо нарушают требования раздела Этики.

### **Правило стандартов 3-1**

При инспектировании отчетов об оценке оценщик должен:

a) определить инспектируемый доклад, границы недвижимости и доходы от оцениваемого недвижимого имущества, эффективный срок мнения оценщика об инспектируемом докладе и дату проведения инспекции;

b) установить границы проводимой инспекции; сформировать мнение в отношении полноты инспектируемого отчета в свете требований этих стандартов;

*Комментарий:* инспектирование должно проводиться в контексте рыночных условий, согласно эффективной дате оценки, указанной в инспектируемом отчете.

c) сформировать мнение о правильности и важности сведений и элементов отчета, а также любых поправках к этим сведениям.

d) сформировать мнение о правильности используемых методов и техник оценки и указать причины своего возможного несогласия.

f) сформировать мнение о правильности и обоснованности анализа, мнений и заключений, приведенных в инспектируемом докладе и обосновать причины своего возможного несогласия.

*Комментарий:* отход от этого строгого требования не допускается. Мнение, составленное оценщиком-ревизором об отличии величины стоимости от той, которая содержится в инспектируемом докладе, может выражаться, если оно:

1) отвечает требованиям стандарта 1;

2) определяет и устанавливает любую дополнительную информацию, основанную на фактах для получения иной оценки стоимости;

3) четко устанавливает и раскрывает все заключения и ограничения, связанные с иной величиной оценки имущества, чтобы избежать возникновения превратного мнения на рынке.

### **Правило стандартов 3-2**

При сообщении результатов ревизии оценщик должен:

a) раскрывать характер, масштабы и детали проведенной инспекции;

b) сообщать информацию, которую следует учитывать согласно стандартному правилу 3-1 a) и b);

c) приводить мнения, причины и заключения, требуемые стандартным правилом 3-1 c), d), e) и f);

d) включать всю необходимую и доступную информацию;

e) включать подписанное свидетельство, приблизительно следующего содержания:

«Я удостоверяю, исходя из всей полноты собственных знаний и убеждений, что:

- факты и сведения, сообщенные оценщиком-ревизором и использованные в процессе инспекции правдивы и правильны;

- анализ, мнения и заключения инспекционного отчета ограничиваются только оценками и ограничениями условиями, указанными в этом инспекционном отчете и представляют мои личные непредвзятые анализ, мнения и заключения;

- у меня нет (специфических) текущих или будущих интересов в оцениваемом имуществе, являющимся предметом данного отчета, и у меня нет (специфических) личной заинтересованности и пристрастий к вовлеченным в дело сторонам;

- мое вознаграждение не обусловлено действиями или событиями, проистекающими из анализа, мнений или заключений, либо использования этого инспекционного отчета;

- мой анализ, мнения и заключения были подготовлены, а доклад составлен в соответствии с Едиными стандартами профессиональной практики оценки;

- я не инспектировал лично имущественный комплекс, оцененный в инспектируемом отчете об оценке;

- никто не оказывал мне существенного профессионального содействия как лицу, подписавшему этот доклад. (Если есть исключения, должно указы-

ваться имя каждого лица, оказавшего важную профессиональную помощь).

*Комментарий:* отход от строгих правил пунктов а) - е) запрещается.

## Стандарт 4

При оказании консультативных услуг в области недвижимости или прав на недвижимость оценщик должен знать, понимать и правильно применять те признанные методы и техники, которые необходимы для подготовки достоверной оценки.

*Комментарий:* стандарт 4 прямо ориентирован на те же важные элементы профессиональной практики, которые устанавливаются в стандарте 1, но касаются предоставления консультативных услуг оценщиком. Консультирование (консалтинг) - термин, определяющий вид услуг, касающихся скорее изучения недвижимости, чем расчета стоимости, а также изучения землепользования; анализ лучшего и наиболее эффективного использования; возможность конкуренции на рынке; определение эффективности капиталовложений или инвестиционный анализ; решение других проблем исследовательского характера, являются примерами консультативных заданий. Оценщик должен быть способен проводить работы по анализу\исследованию, которые соответствуют целям клиента; осуществлять первичное исследование; собирать и представлять информацию вторичного и третичного порядка и подготавливать документированный письменный отчет.

Стандарт 4 связан с идентификацией цели клиента. Есть существенная разница между предоставлением беспристрастных консультативных услуг в качестве незаинтересованной третьей стороны, которая достигает поставленную клиентом цель, и оказанием консультативных услуг, которые направлены на то, чтобы обеспечить достижение цели, поставленной клиентом. Хотя оба действия представляют законную деловую практику в рамках профессиональной оценочной деятельности, оценщик должен чувствовать различия во взятых на себя обязательствах.

Оценщик, решивший действовать в качестве независимой третьей стороны (и законно рассматриваемый общественностью как действующая незаинтересованная третья сторона) при оказании беспристрастных консультативных услуг не может оплачиваться также, как и при практике вознаграждения, увязанного окончательными результатами. Тем не менее, оценщик, нанятый для оказания законных услуг в таких областях как маклерство, ипотека, налогообложение или районирование, может оплачиваться от достигнутых результатов, но с учетом четкого раскрытия той роли, которую он в этом сыграл.

## Правило стандартов 4-1

При оказании консультативных услуг по недвижимости или прав на недвижимость оценщик должен:

а) знать, понимать и правильно применять те признанные методы и техники, которые требуются для получения достигнутых результатов;

б) не совершать существенных ошибок и упущений, которые окажут сильное воздействие на результаты консультативных услуг;

с) не предоставлять консультативные услуги небрежно, либо по незнанию, так чтобы серия ошибок, взятых по отдельности и не оказывающих существенное влияние на результат, не повлекла бы в совокупности к его превратному толкованию.

*Комментарий:* правило стандартов 4-1 идентично по объему и целям стандартному правилу 1-1. Отклонение от строгих требований пунктов а), б) и с) не допускается.

## Правило стандартов 4-2

При оказании консультативных услуг по недвижимости или недвижимой собственности оценщик должен следовать следующим специальным установкам:

а) четко определить цель клиента;

б) определить рассматриваемую проблему, установить цель и предполагаемое использование консультативных услуг, учесть масштабы процесса сбора информации, правильно идентифицировать изучаемую недвижимость и/или соответствующие права (если таковые имеются), описать любые специфические ограничительные условия и определить эффективную дату консультативных услуг;

с) собрать, проверить и согласовать сведения, которые могут потребоваться при выполнении консультативных услуг;

(i) если рыночная стоимость специфического имущественного права увязывается с консультативным заданием, в процесс сбора данных должна включаться оценка в соответствии со стандартом 1 и вся необходимая информация;

*Комментарий:* если необходима оценка, оценщик, предоставляющий консультативные услуги, должен тщательно перечитать раздел Этики и пояснительные комментарии к первой части стандарта 4, чтобы убедиться в том, что любые личные интересы оценщика, либо увязанное вознаграждение за консультативные услуги не противоречат независимой позиции оценщика, необходимой для выполнения оценочной функции. Оценщик, предоставляющий консультативные услуги, может посчитать необходимым привлечь (либо предложить клиенту нанять) другого оценщика для подготовки оценки.

д) применять правильный набор инструментов и техник для собранных данных;

е) все выводы должны базироваться на достаточно ясном и правильном доказательстве;

*Комментарий:* консультативные услуги начинаются с точного установления цели клиента, которая может и не указываться в поручении клиента на выполнение задания. Оценщику следует точно определить характер проблемы, стоящей перед клиентом, и цели предоставления консультативных услуг. Если консультативные услуги касаются специфической недвижимости или соответствующих имущественных прав, оценщик должен получить от клиента юридическое описание, адрес или другие данные для правильной идентификации объекта недвижимости или соответствующих имущественных прав.

Оценщик должен рассчитать общий объем работ для решения проблемы, учесть используемую методологию и специальные данные, прямо касающиеся консультативных услуг.

### **Правило стандартов 4-3**

При оказании консультативных услуг по недвижимости или соответствующих имущественных прав оценщик должен соблюдать следующие специфические установки, когда по характеру задания требуется заключения или рекомендации:

- а) устанавливать альтернативные пути для достижения цели клиента и анализировать их побочные стороны;
- б) устанавливать известные и предполагаемые ограничивающие факторы для каждой альтернативы и меру их возможного влияния;
- с) устанавливать доступные для каждой альтернативы существующие или ожидаемые предпосылки и меру их влияния;
- д) устанавливать оптимальный порядок действий для достижения целей клиента.

Комментарий: после надлежащего рассмотрения альтернативного порядка, оценщик должен определить оптимальный порядок для достижения целей клиента и сделать прогноз путей ее достижения. Все заключения должны быть логически связаны с имеющимися источниками и ограничивающими факторами, которые могут встать на пути любой альтернативы.

### **Правило стандартов 4-4**

При составлении рыночного анализа оценщик должен соблюдать по мере их применимости следующие специфические установки:

- а) установить границы соответствующего рынка или региона;
- б) установить и проанализировать текущие условия спроса и предложения, которые сложились на специальном рынке недвижимости;
- с) установить, соизмерить и спрогнозировать эффект предполагаемого развития или других изменений, а также будущего предложения на рынке\регионе;
- д) установить, соизмерить и спрогнозировать эффект предполагаемых экономических и других изменений и будущего спроса.

Комментарий: оценщик должен тщательно определять границы рынка, которые необходимы для анализа, а также обосновывать причины для установления границ. Оценщик должен устанавливать специфический класс (классы) рассматриваемого имущества и анализировать силы, которые окажут возможное воздействие на соотношение спроса и предложения.

От оценщика ожидается предоставление понятного физического и экономического описания существующего предложения площадей под специфическое использование в рамках установленного рыночного региона, объяснения конкурентной позиции предмета оценки и прогноза о том, как предполагаемые изменения будущего предложения (в допол-

нении к или исключая инвентарь) могут повлиять на предмет субъекта собственности.

Оценщику следует спроектировать объем и цену или уровень ренты площади, которая может потребоваться внутри отдельного субрынка. Определение или расчет уровня ренты конкурентных проектов должно сопровождаться их достаточно детальным изучением для составления обоснованного заключения в отношении прогнозируемой цены или уровня ренты, с которой может согласиться рынок, и предполагаемой тенденции ее повышения или понижения в период аренды.

Анализ экономических изменений на рынке, где находится имущество, может включать следующие элементы спроса: население, занятость и характеристики доходов; уровень банковского процента; районирование и другие правила; уровни ренты и\или цены продажи; новое планируемое или осуществляемое строительство; свободные земельные участки (конкурентные предмету оценки); транспорт; налоги; стоимость и достаточность отопления, водоснабжения, энергии и других коммунальных услуг. Предполагаемые методы должны быть понятными, обоснованными, применяемыми на практике и наглядными. Независимо от используемых прогнозируемых моделей, оценщику следует дать ясное и достаточное объяснение и описание используемых моделей и методологий.

### **Правило стандартов 4-5**

При проведении инвестиционного анализа или анализа потока данных оценщик должен следовать следующим специальным установкам (в зависимости от их приемлемости):

- а) учесть и проанализировать качество и количество потока доходов;
- б) учесть и проанализировать историю затрат и резервов;
- с) учесть и проанализировать доступные условия финансирования;
- д) отобразить и обосновать надлежащий метод обработки потока доходов;
- е) учесть и проанализировать приток(и) и отток(и) денежных средств по отношению к специальной позиции инвестирования в прогнозный период времени;

Комментарий: так как инвестиционные решения по недвижимости обусловлены финансовыми факторами, консультативные услуги должны определять инвестиционные критерии клиента, учитывать важные переменные факторы на рынке недвижимости и финансовых рынках и прогноз предполагаемых результатов. Следует включать также определение использованных финансовых показателей (таких как внутренняя норма прибыли) и объяснение техники финансового анализа и компьютерных программ. Разделы Этики и Компетентности особенно важны для правила стандартов 4-5 со ссылкой на гипотетические условия и техническую эффективность.

## Правило стандартов 4-6

При разработке вероятностного анализа оценщик должен следовать специальным установкам (в зависимости от их применимости);

а) подготовить полный рыночный анализ;  
б) применять результаты рыночного анализа к альтернативному порядку действий для достижения целей клиента:

(i) учесть и проанализировать возможные издержки каждого альтернативного проекта;

(ii) учесть и проанализировать возможность преодоления любых препятствующих факторов для каждой из альтернатив;

(iii) учесть и проанализировать возможную прибыльность каждого альтернативного проекта.

Комментарий: важным элементом вероятностного анализа является составление рыночного анализа: проекта бюджета (все строительные издержки, выплаты, текущие расходы и эксплуатационные расходы имеющегося имущества); вид и условия доступного финансирования; временная последовательность действий (планирование, строительство и маркетинг; прогноз движения денежных средств на период предпроектной подготовки или владения; ожидаемые доходы). Оценщик должен иметь достаточно данных для расчета того, будет ли проект развиваться в соответствии с ожиданиями клиента и экономической вероятности, определяемой финансовыми целями клиента.

## Стандарт 5

При отчете о результатах консультативных услуг по недвижимости и имущественным правам на недвижимость оценщик должен сообщать каждый анализ, мнение и заключение так, чтобы не вводить других лиц в заблуждение.

Комментарий: по своим целям и задачам стандарт 5 сходен с требованиями по оценочной отчетности стандарта 2. Оценщик должен логично и убедительно объяснить причины, повлиявшие на его заключение. Информация должна иметь упорядоченный и логический характер, от более широких обобщений к более специальным подуровням вероятностного анализа. Вопросы, имеющие важнейшее значение при оказании консультативных услуг, следует анализировать более детально.

Во многих ситуациях при предоставлении консультативных услуг роль оценщика связана с требованием беспристрастности. Поэтому оценщик должен с большой осторожностью выполнять заказы, касающиеся достижения особых целей клиента. Четкое и полное изложение роли, выполняемой оценщиком, может быть частью письменного отчета, который обобщает результаты работы с момента согласия оценщика на предоставление услуг. Такое изложение должно содержаться в любом письменном сообщении, отчете о выводах и ограничительных условиях, а также в итоговом сжатом докладе. В этой связи требуется правильно использовать свидетельство (сертификат) согласно стандартному правилу 5-3, но само по себе этого недостаточно. Пол-

ное и своевременное сообщение о роли оценщика следует делать в любой устной информации.

## Правило стандартов 5-1

Каждый письменный или устный консультативный отчет должен:

а) ясно и тщательно устанавливать форму консультативных услуг в приемлемой форме;

б) содержать достаточно информации для того, чтобы обеспечить лицу (лицам) получившему (им) или полагавшемуся(имся) на отчет понимание его надлежащим образом;

с) четко и детально раскрывать любые экстраординарные выводы или ограничительные условия, которые прямо влияют на консультативные услуги и оказывают воздействие на окончательное заключение или рекомендацию (если таковые имеются).

Комментарий: отход от строгих требований а), б) и с) не допускается. Консультативный отчет (доклад) должен быть достаточно понятным для того, чтобы клиент смог наглядно осознать проблему и уяснить причинность каждого шага в аналитическом процессе. Очень важно, чтобы во всем докладе данные, анализ, выводы и заключения были логичны и правильно обоснованы. Основными компонентами доклада являются базовые аналитические и статистические принципы, логическая причинность и четкое профессиональное суждение.

## Правило стандартов 5-2

Любой письменный консультативный отчет должен соответствовать следующим специальным требованиям по отчетности:

а) определять рассматриваемую проблему;

б) указывать цель консультативных услуг;

с) установить и описать рассматриваемую недвижимость и\или иного имущества (если таковое есть);

д) указывать эффективную дату консультативных услуг и дату составления отчета;

е) описывать полный объем работ и масштаб процесса сбора данных;

ф) указывать все выводы и ограничительные условия, влияющие на анализ, мнения и заключения;

г) уточнять рассматриваемую информацию, используемую консультативную процедуру и причинность, обусловившую анализ, мнения и заключения;

h) указывать итоговые заключения или рекомендации оценщика (если они есть);

и) уточнять дополнительную информацию, которая может пригодиться, чтобы продемонстрировать соответствие стандартам, и четко идентифицировать и разъяснять допущенные отступления от требований стандарта 4;

j) включать подписанное свидетельство согласно стандартному правилу 5-3.

Комментарий: оценщик должен уточнять все выводы и ограничительные условия при проведении консультативных услуг и обосновывать их действенность. Специальные предположения и условия, установленные клиентом, следует четко указывать при идентификации цели консультативных услуг. Оценщик должен изучить обоснованность таких предполо-

ложений или условий и указать причины, по которым он нашел их реалистичными.

Нельзя без достаточных на то оснований опускать любые из этих требований в консультативном отчете, передаваемом клиенту. Любые отступления от нормальной процедуры и воздействие любых необычных факторов или условий, связанных с проблемой, должны разъясняться. Вводящий в заблуждение либо подтасовыванный факт нарушает требования раздела Этики, а также данного стандарта.

### Правило стандартов 5-3

Каждый письменный консультативный отчет должен содержать свидетельство (сертификат) по прилжительно следующей форме:

«Я удостоверяю, исходя из всей полноты моих знаний и убеждений, что:

- факты, содержащиеся в данном отчете, правдивы и правильны;

- сообщенный анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь приведенными предположениями и ограничительными условиями и представляют мои личные, непредвзятые и профессиональные анализ, мнения и заключения;

- у меня нет (есть) текущих(ие) или будущих(ие) интересов(ы) в оцениваемом имуществе (если таковые имеются), которая представляет предмет данного отчета, и у меня нет (есть) личной(ая) заинтересованности(ь) или предубеждений(я) в отношении участвующих в деле сторон;

- мое вознаграждение не увязано (или зависит) с действиями или событиями, произошедшими из анализа, мнений и заключений, или при использовании данного отчета, (Если вознаграждение увязано с вышеперечисленными факторами, то основа такой связи должна раскрываться в данном свидетельстве, в любом письме или письменном сообщении и в кратком сводном отчете);

- я провел (или не проводил) личный осмотр имущества, являющегося предметом данного отчета. (Если отчет подписывается не одним лицом, в данном свидетельстве следует четко указать, какие лица делали это, и кто не проводил личного осмотра имущества);

- никто не оказывал значительное профессиональное содействие лицу, подписывающему данный отчет. (Если есть исключения, должно указываться имя каждого лица, обеспечившего существенную профессиональную помощь).

*Комментарий:* отход от этого требования строго запрещается.

### Правило стандартов 5-4

Когда это возможно и нужно каждое устное консультативное сообщение (включая экспертное свидетельство) должно содержать важнейшие элементы, установленные правилом стандартов 5-2.

### Стандарт 6

При проведении массовой оценки оценщик должен знать, понимать и правильно применять те общепринятые методы и технику, которые требуются для выработки и сообщения достоверных оценок.

*Комментарий:* стандарт 6 устанавливается для важных аспектов подготовки и представления результатов компетентного анализа, мнений и заключений по оценке комплекса имущественных объектов. Массовые оценки применялись вначале для нужд налогообложения недвижимости, но в зависимости от целей оценки и доступности статистических данных процедура массовой оценки может применяться для оценки любого имущественного комплекса, по крайней мере, в случае составления письменных отчетов и полного раскрытия и разъяснения результатов статистического анализа. Отчетность и юридические исключения, применяемые при массовых оценках, подготовленных для нужд налогообложения недвижимого имущества, не годятся для массовых оценок, составляемых для иных целей.

Массовые оценки могут делаться с помощью компьютера (либо без таковой) и часто разрабатываются группами людей. Достоверность заключения о массовой оценке можно часто проверять или тестировать оценкой стоимости единичного объекта. Оценки стоимости единичного объекта должны соответствовать стандартам 1 и 2 для недвижимости и стандартам 7 и 8 для личной собственности. В контексте стандарта 6 обусловленная оценка и массовая оценка относятся к оценке комплексов недвижимости, личной собственности или обеих сразу.

Указанные вначале юридические исключения могут применяться к различным пунктам стандарта 6, так как администрирование налогообложения имущества представляет предмет законодательства штатов, графств и муниципалитетов.

### Правило стандартов 6-1

При подготовке массовой оценки оценщик должен:

знать, понимать и правильно использовать общепринятые методы и техники, необходимые для получения достоверной оценки;

*Комментарий:* отход от этого строгого требования не допускается. При массовой оценке применяются:

- 1) подразделение задач;
- 2) стандартизированный сбор и анализ данных;
- 3) специализированные и калиброванные модели оценки имущества;

- 4) стандарты и параметры измерений для корректности собранной и полученной стоимости.

Это правило признает, что принцип изменчивости продолжает влиять на способ, который применяют оценщики при подготовке массовой оценки. Перемены и усовершенствования в области рынка недвижимости оказывают существенное влияние на профессию оценщика.

Пересмотр теории и практики оценки происходит на основе:

- изменений стоимости и способов строительства и маркетинга доходной, промышленной, жилищной и иных форм недвижимости;

- перемен в юридической базе, на основе которой создаются, сочетаются, закладываются и облагаются налогами права и доходы с недвижимости;

•соответствующих изменений в теории и практике оценки, а также социально-экономические изменения.

Чтобы быть в русле всех этих перемен и усовершенствований, постоянно пересматриваются и совершенствуются методы и техники, разрабатываются новые приемы и формы для изменившихся обстоятельств. Поэтому для оценщиков недостаточно простого сохранения навыков и знаний с того момента, как они стали профессиональными оценщиками, и они должны постоянно повышать свой профессиональный уровень для более эффективной работы;

b) не допускать существенных промахов или ошибок, которые сильно отразятся на массовой оценке.

Комментарий: отход от этого строгого требования не допускается. По своим целям стандартное правило 6-1 b) идентично правилу стандартов 1-1 b).

c) не проводить массовую оценку небрежно и невнимательно;

Комментарий: отходы от этого строгого требования не допускаются. Стандартное правило 6-1 c) по целевому назначению идентично правилу стандартов

1-1 c).

## Правило стандартов 6-2

При проведении массовой оценки оценщик должен соблюдать следующие специальные установки:

a) учитывать цели и предполагаемое использование оценки;

b) определять любые специальные ограничительные условия;

Комментарий: хотя оценщики, выполняющие работы для целей налогообложения недвижимости не должны отчитываться за ограничения, находящиеся вне их компетенции, от них, согласно данной установке, требуется определять стоимостные факторы и предпринимать нужные шаги для обеспечения условий чтобы проводить оценки, отвечающие данным стандартам.

Уровень затрат на проведение административных оценок является производным от большого числа факторов. Фискальные ограничения могут влиять на полноту и точность оценочных методов и правильность оценки. Хотя оценщики должны искать нужные средства и раскрывать влияние налоговых ограничений на процесс массовой оценки, они не несут ответственности за ограничения вне сферы своего контроля.

c) уточнить эффективный срок оценки;

d) установить предполагаемую к рассмотрению стоимость; если оцениваемая стоимость представляет рыночную стоимость, оценщик должен четко указать, является ли оценочная стоимость наиболее вероятной ценой:

(i) проводить оценку в денежной форме;

(ii) по условиям финансирования эквивалентных денежным средствам; и

(iii) в других категориях, которые можно четко определить; если стоимость основывается на условиях финансирования ниже рыночного уровня или на необычных формах финансирования, условия

такого финансирования должны четко устанавливаться, их вклад в стоимость или негативное влияние на стоимость должны описываться и рассчитываться, ровно как должна описываться и разъясняться рыночная информация, которая обосновывает данный расчет стоимости.

Комментарий: для некоторых видов заданий по оценке, по которым устанавливается рыночная стоимость и имеются прецеденты, могут применяться Исключения в соответствии с действующим законодательством.

e) идентифицировать, по мере возможности, недвижимое имущество и личную собственность;

Комментарий: комплекс имущественных объектов следует определять в общих терминах и каждый индивидуальный объект имущества должен устанавливаться с помощью информации о его принадлежности, которая находится или хранится в имущественных записях.

f) при оценке недвижимости:

(i) установить и учесть любую личную собственность, либо нематериальные активы, не являющиеся недвижимостью, но включаемые в оценку;

Комментарий: установка требует от оценщика включения элементов, не являющихся недвижимым имуществом, в итоговую стоимостную оценку. Экспертиза по личной собственности (см. стандарт 7) или оценка бизнеса (см. стандарт 9) может потребоваться для разложения итоговой общей стоимости на отдельные компоненты. Раздельная оценка таких элементов нужна в том случае, когда они являются существенными для итоговой стоимости.

(ii) учесть, оказывает ли оцениваемый физический сегмент пропорциональное влияние на стоимость в целом;

Комментарий: установка не требует от оценщика оценивать целое, когда предметом оценки является отдельный предмет имущества. Поэтому, если не учитывается стоимость целого, в оценке надо четко указать, что стоимость оцененного имущества не может использоваться для оценки стоимости целого методом математического переноса (расширения).

g) установить имущественные права:

(i) учесть известные улучшения, ограничения, закладные, договоры, контракты, декларации, специальные оценки, местные муниципальные постановления, любые другие элементы сходного характера;

(ii) принять во внимание, оказывает ли оцененные частичные имущественные права или частное владение (холдинг) пропорциональное влияние на стоимость в целом;

Комментарий: установка не требует от оценщика оценить стоимость в целом, когда предметом оценки является часть прав или частное владение. Поэтому, если стоимость целого не рассматривается, в оценке следует четко отразить, что стоимость оцененного имущества не может использоваться для оценки целого методом математической экстраполяции.

h) при оценке недвижимости учесть влияние на использование и стоимость от следующих факторов: существующего законодательства по землепользованию, возможных изменений этого законо-

дательства, экономического спроса и предложения, физической приспособленности имущества, местных тенденций и лучшего и наиболее эффективного использования имущества;

Комментарий: правило определяет перечень факторов, влияющих на использование и стоимость. При учете местных условий оценщик должен избегать стереотипов или предвзятости в отношении расы, возраста, пола и национальной принадлежности, а также предположений о том, что раса, этническая или религиозная принадлежность являются необходимыми для максимизации показателей стоимости недвижимости в округе. Далее, оценщику следует избегать необоснованных предположений или заключений о наклонностях окружающего населения, его эффективном возрасте и оставшемся сроке жизни. При учете лучшего и наиболее эффективного использования оценщик должен проводить работу до тех границ, которые требуются для правильного решения вопроса по оценке.

i) признать, что оцениваемый участок земли является вакантным и пригодным для доведения до параметров лучшего и наиболее эффективного использования, и что оценка улучшений основана на их текущем вкладе в стоимость участка.

Комментарий: данное правило может изменяться для того, чтобы отразить тот факт, что в различных рыночных обстоятельствах обустроенный участок может иметь стоимость, отличающуюся от стоимости свободного участка.

### **Правило стандартов 6-3**

При массовой оценке оценщик должен:

a) установить и учесть правильные рыночные процедуры и информацию, которые требуются для проведения оценки, включая все физические, функциональные и внешние рыночные факторы по мере их влияния на проведение оценки;

Комментарий: такая работа обычно включает разработку стандартизированных форм сбора информации, процедур и учебных материалов, которые единообразно используются для всего комплекса оцениваемых объектов.

b) применять общепринятую технику для специальных моделей оценки собственности;

Комментарий: формальная разработка моделей в виде формул или уравнений называется спецификацией моделей.

Оценщики, проводящие массовую оценку, должны разрабатывать математические модели, которые с разумной достоверностью отражают взаимосвязь между стоимостью имущества и факторами спроса и предложения, представленными количественными и качественными характеристиками. Модели могут специализироваться с использованием себестоимости, сравнительных продаж, либо подходов к стоимости с точки зрения прибыли. Результаты их использования могут быть представлены в форме таблиц, математических уравнений, иметь линейную или нелинейную или иную структуру, удобную для представления взаимосвязи рыночной стоимости и наглядных характеристик имущества. При оценке классов объектов имущества надо приме-

нять правильные подходы. Понятие общепринятой техники относятся как к моделям оценки недвижимости, так и личной собственности.

c) применять общепринятую технику для градуирования моделей массовой оценки.

Комментарий: отход от строгих правил пунктов a) - c) не допускается. Градуирование (калибрование) представляет процесс анализа пакетов объектов и рыночных данных для установления особых параметров модели. Входные данные таблицы справочника по себестоимости являются примерами калиброванных параметров, равно как и коэффициенты в линейной и нелинейной модели. Модели должны калиброваться с использованием общепринятой техники, включая (но не ограничиваясь) кратную линейную регрессию, нелинейную регрессию и адаптивную оценку.

### **Правило стандартов 6-4**

При разработке массовой оценки оценщик должен следовать по возможности следующим установкам:

a) собирать, проверять, анализировать и согласовывать необходимые и точные данные для чего:

(i) рассчитать восстановительную стоимость улучшений;

(ii) рассчитать накопленный износ;

(iii) рассчитать стоимость на основе продаж сопоставимых стоимостных объектов;

(iv) рассчитать стоимость с помощью капитализации прибыли, т.е. рентных доходов, затрат, банковского процента, процентной ставки капитализации и при помощи информации по незастроенным участкам.

Комментарий: правило требует от оценщиков, участвующих в массовых оценках, предпринять разумные шаги для того, чтобы было собрано достаточно фактических данных для получения достоверной оценки. Для недвижимой собственности следует установить систему обычного сбора и хранения информации по правам на владение, географии, продажам, доходам и расходам, себестоимости и характеристикам имущества. Географические данные должны включать полный набор карт кадастра, отвечающий современным стандартам детальности и достоверности. Данные по продажам должны собираться, проверяться, выводиться на компьютер и храниться в файлах согласно современным стандартам практики. Файлы по продажам должны содержать информацию по каждой сделке, нынешним характеристикам имущества и дате продажи. Данные о характеристиках имущества должны соответствовать применяемым моделям массовой оценки. Файл данных с характеристикой имущества должен содержать современные сведения с датой оценки. В него можно включать данные о предыдущих продажах. Программа сбора данных должна включать и полномасштабные записи.

b) обосновать прогноз будущих рентных доходов, расходов, ставку процента, норму капитализации и процент вакансий на основе разумных и точных показателей.

Комментарий: данное положение требует от оценщика при подсчете формул доходов, расходов и

прогноза денежного потока скорректировать историческую информацию и тенденции, текущие рыночные факторы, воздействующие на эти тенденции, а также реально прогнозируемые события, такие как, например, рост конкурентоспособности в зависимости от планируемых или реализуемых улучшений.

с) учесть и проанализировать условия и сроки любых доступных данных по аренде;

d) учесть характер необходимой инспекции объекта.

### **Правило стандартов 6-5**

При применении калибровочной модели массовой оценки оценщик должен:

a) оценить улучшенные земельные участки с помощью общепринятых методов и техники, основанных на подходах с точки зрения себестоимости (затрат), сравнимых продаж и прибыли;

b) оценить земельные участки с помощью общепринятых методов и техник; такие методы могут включать (но не ограничиваться) подходом с точки зрения сравнимых продаж, методом разделения, методом абстракции, капитализации земельной ренты и техники остатка для земли;

с) учитывать и анализировать при оценке величину арендной платы с недвижимости, а также влияние условий и сроков аренды;

Комментарий: при расчете налогообложения с недвижимости от оценщика по закону или правилам может потребоваться оценить собственность как поместье, наследуемое без ограничений, так и незаложенный участок с имеющейся арендой. В этих случаях при оценке надо использовать рыночную ренту, не обращая внимание на влияние индивидуальных текущих рентных контрактов.

d) учесть и проанализировать воздействие на стоимость (если таковое имеется) соединения различных участков (парцелл), отдельных интересов или составных частей имущества; стоимость целого нельзя рассчитывать сводя воедино индивидуальные стоимости различных участков, интересов или составных частей;

Комментарий: когда стоимость целого установлена и оценщику нужно определить стоимость какой-либо его части, то этот показатель следует находить на основе ссылки на соответствующие рыночные данные с их обоснованным анализом.

e) учесть и проанализировать влияние на стоимость (если оно есть) предполагаемых государственных или частных улучшений, размещенных на или вне земельного участка, в таком объеме, в каком они отразятся на рыночную активность в период эффективного срока оценки; оценить предлагаемые улучшения только после изучения и получения возможности проводить будущий анализ по следующим материалам:

(i) планам, спецификациям и другой необходимой информации для установления размеров и характера предлагаемых улучшений;

(ii) доказательствам, указывающим на возможное время завершения работ над предлагаемыми улучшениями и

(iii) ясным и правильным доказательствам, подтверждающим строительные затраты, планируемую заработную плату, проекты использования земли под строительством и предполагаемую конкурентоспособность на время завершения работ.

Комментарий: обычно предлагаемые улучшения не оцениваются для налогообложения стоимости недвижимости. Тем не менее, оценщиков иногда просят обеспечить расчет стоимости предполагаемых улучшений для того, чтобы девелоперы (застройщики) смогла рассчитать будущий размер налога на имущество. Иногда кондоминиумы и земельные участки в планируемых улучшениях земли продаются с обязательствами по строительству коммунального имущества пропорционально стоимости участков. Этот факт надо учитывать при анализе данных продаж.

### **Правило стандартов 6-6**

При согласовании данных по массовой оценке оценщик должен:

a) учесть и согласовать объемы и качество доступной информации и проанализировать ее в рамках использованных подходов, применимости и удобства данных подходов;

b) применять общепринятую процедуру и технику тестирования массовой оценки для того, чтобы обеспечить достоверность данных.

Комментарий: отход от строгих требований пунктов a) и b) не разрешается. При массовой оценке недопустимо, чтобы даже в случае применения правильно специализированных и калиброванных моделей некоторые индивидуальные оценки стоимости не соответствовали стандартам обоснованности, логичности и достоверности. Поэтому оценщики, занятые в массовых оценках, несут профессиональную ответственность за то, чтобы обеспечить на общей основе поддержание приемлемых стандартов достоверности в моделях, с помощью которых производится оценка стоимости. Эта обязанность требует от оценщика оценить операционное качество моделей и используемой техники, включая (но не ограничиваясь) ценные свойства хорошо приспособленной статистики, объемные шаблоны, анализ земельных остатков и соотношение продажной цены с имеющимися данными по оценке.

### **Правило стандартов 6-7**

Письменный итоговый отчет о массовой оценке налогооблагаемой базы, либо отчет для иных целей должен содержать ясное указание на элементы, результаты, мнения и заключения об оценке стоимости.

Документация в случае массовой оценки стоимости имущества для целей налогообложения может быть в форме 1) имущественных записей (книга записей гражданского состояния), 2) докладов, 3) пособий (руководств), 4) правил, 5) положений и 6) других приемлемых документов.

Каждый письменный отчет по массовой оценке, предназначенный помимо решения задачи налогообложения имущества еще и для других целей, должен:

а) четко и достоверно определять оценку таким образом, чтобы не вводить в заблуждение других лиц;

б) содержать достаточно информации, чтобы обеспечить лицу (лицам), получающим или полагающимся на доклад, возможность его правильной интерпретации;

в) четко и достоверно раскрывать любые необычные предположения или ограничительные условия, прямо влияющие на оценку, и указать их воздействие на стоимость.

Каждый письменный доклад по массовой оценке, предназначенный помимо целей налогообложения со стоимости имущества еще и для иных нужд, и в предусмотренных случаях краткий письменный итоговый отчет об массовой оценке для налогообложения с недвижимого имущества должны:

а) указывать цель и предполагаемое использование оценки;

б) раскрывать любые предположения или ограничительные условия, возникающие в результате отклонений от общепринятых методов и техники, либо оказывающих влияние на анализ, мнения и заключения.

Комментарий: одним из ограничительных условий, которое следует указывать, является факт проведения (или не проведения) инспекции объекта.

в) устанавливать эффективный срок действия оценки;

Комментарий: при налогообложении со стоимости недвижимости эффективный срок оценки может предписываться законом. Если законодательство не устанавливает эффективного срока, то предполагается, что он (если срок не оговаривается) должен совпадать по времени с заключением о стоимости.

г) определить рассчитываемую стоимость;

д) идентифицировать оцененные имущественные объекты, включая имущественные права на недвижимость;

Комментарий: в отчете надо документировать источники по размещению и описанию и приписке недвижимого имущества. По возможности следует включать ссылки на юридическое описание, адрес, опознавательные знаки, фотографии и сроки строений. При массовой оценке эта информация часто включается в книги записей (регистрации) имущества. Когда оцениваемые имущественные права особо оговорены по статусу или распоряжению суда, следует делать ссылки на законодательство.

е) описать и обосновать принятую модельную спецификацию, необходимые сведения и выбранную модель оценки.

Комментарий: пользователь и заинтересованные стороны должны удостовериться, что избранный процесс и процедура оценки соответствует общепринятым методам и ведет к получению достоверных результатов расчетов. Краткий итоговый отчет должен включать доказательство рациональности

каждой модели, используемую технику калибровки и оперативную технику применяемых измерений.

ж) описать процедуру сбора, проверки достоверности и документирования данных;

Комментарий: краткий итоговый отчет должен указывать на источники данных, процесс сбора и процедуру проверки достоверности. Следует делать ссылки на детальные пособия и справочники по сбору данных, в том числе указать на те из них, которые возможно использовать для проверки.

з) описать рассмотренные и отобранные методы калибровки, включая математические формулы окончательной модели (моделей); описать, как проверялся расчет оценки, и, по мере необходимости, указать на доступность индивидуальных расчетов стоимости;

и) в случае с недвижимостью привести рассуждения о том, как устанавливалось наиболее эффективное и лучшее использование;

Комментарий: краткий итоговый отчет о массовой оценке должен содержать ссылки на законодательство, правила или государственную политику, устанавливающие требования по самому эффективному и лучшему использованию. Когда текущее использование недвижимости отвечает этому требованию, в докладе надо указать, как рассчитывалось соотношение использование - оценка.

к) привести использованные оценочные операционные тесты и указать, как достигались эксплуатационные замеры;

л) привести любую дополнительную информацию, необходимую для более полного объяснения оценки, включая отклонения от требований, разрешенных в разделе Стандартов «Некоторые отступления»;

м) содержать подписанное оценщиком свидетельство, соответствующее по характеру законодательству, правилам, а также общепринятой оценочной практике для массовых оценок, сделанных для имущественного налогообложения со стоимости, а для оценок, предназначенных для иных целей, включать подписанный сертификат согласно стандартному правилу 6-8.

Комментарий: отход от строгих требований пунктов а) - л) не допускается.

## Правило стандартов 6-8

Каждый письменный отчет о массовой оценке, проводимой не для целей налогообложения, а для иных целей, должен включать подписанный сертификат (свидетельство), сходный по содержанию со следующей формой:

«Я удостоверяю, исходя из всей полноты моих знаний и убеждений, что:

• приведенные в докладе факты правдивы и правильны;

• сообщенный анализ, мнения и заключения ограничены лишь приведенными предложениями и ограничительными условиями и представляют мои личные, беспристрастные и профессиональные мнения, анализ и заключения;

• у меня нет (есть какие-либо) текущих(ие) или будущих(ие) интересов(ы) собственности, являю-

щейся предметом данного отчета, и я не имею (имею какую-либо) личной(ую) заинтересованности(ь) или предубеждений(ия) в отношении участвующих в деле сторон;

- мое вознаграждение не увязано с сообщением заранее predetermined стоимости или путем расчета стоимости, благоприятствующим делу клиента, размеру стоимости, достижению predetermined результата, либо вытекающего из него событиями;

- мой анализ, мнения и суждения готовились, а данный отчет составлялся согласно Единым стандартам профессиональной практики оценки;

- я проводил (или не проводил) личную инспекцию имущества, являющейся предметом данного отчета. (Если доклад подписан несколькими лицами, в сертификате надо четко указать, кто из них проводил и кто не проводил личный осмотр оцениваемого имущества);

- никто не оказывал значительное профессиональное содействие лицу, подписавшему данный отчет. (Если есть исключения, то следует указать имя каждого лица, оказавшего существенное профессиональное содействие).

Комментарий: отход от этого строгого требования не разрешается.

## **Стандарт 7**

При разработке оценки личной собственности (личного имущества) оценщик должен знать, понимать и правильно пользоваться признанными методами и техникой, необходимыми для получения достоверной оценки.

Комментарий: стандарт 7 ориентирован на те же важнейшие аспекты, которые регулируются в стандарте 1, но касается оценки личной собственности.

## **Правило стандартов 7-1**

При проведении оценки личного имущества оценщик должен:

- a) знать, понимать и правильно пользоваться признанными методами и техникой оценки, необходимыми для получения достоверного заключения стоимости;

Комментарий: отход от этого строгого требования не разрешается. Это правило признает, что принцип изменчивости продолжает оказывать влияние на способ, которым пользуются оценщики для предоставления услуг. Изменения и совершенствования в практике оценки личного имущества оказывают существенное влияние на профессию оценщика. Важные изменения стоимости, способов создания и продвижения на рынок личной собственности и элементов правовой базы, в рамках которой создаются, передаются и финансируются имущественные права и интересы повлекли соответствующую трансформацию оценочной теории и практики. Социальные перемены также повлияли на теорию и практику. Для того, чтобы быть в курсе этих перемен и усовершенствований, надо пересматривать и обновлять методы и технику профессиональной оценки и разработать передовые подходы в новых областях. Поэтому для оценщиков недостаточно просто

сохранять те знания, которые они обрели перед получением своей профессии. Каждый оценщик должен постоянно совершенствовать свой профессиональный уровень проведения оценки личной собственности.

- b) не допускать серьезных промахов и ошибок, существенно влияющих на оценку;

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещен. При оказании оценочных услуг оценщик должен быть уверен, что получение фактической информации осуществляется достаточно тщательно для того, чтобы данные оказали существенное влияние на складывающееся мнение или официальное заключение. Оценщику следует проявлять достаточную осторожность при анализе этих данных с целью избежать ошибок, которые серьезно влияют на его мнение или заключения.

- c) не предоставлять услуги по оценке небрежно или невнимательно, так чтобы серия ошибок, каждая из которых по отдельности не может оказать важного влияния на результаты оценки, не вызвала бы в совокупности неправильную трактовку.

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещен. Нельзя достичь совершенства, однако компетентность его не требует. Поэтому оценщик не должен оказывать услуги небрежно или невнимательно. Правило требует от оценщика проявлять осторожность и скрупулезность. Тот факт, что небрежность или невнимательность оценщика не повлекли ошибки, существенно повлиявшей на его мнения или заключения и тем самым нанесших вред клиенту или третьей стороне, не оправдывает подобного рода действий.

## **Правило стандартов 7-2**

При разработке оценки личного имущества оценщик должен учитывать цель и предполагаемое использование оценки и следовать следующим специальным установкам:

- a) правильно устанавливать оцениваемую собственность, включая методы идентификации;

Комментарий: данное требование представляет существенный элемент для всех оценок. Правильное определение имущества должно включать точное описание собственности так, как ее понимают на рынке.

- b) определить цель и предполагаемое использование оценки, включая все общие и специальные ограничительные условия;

- c) установить эффективный срок оценки;

- d) выбрать и определить вид стоимости, который удовлетворяет елям оценки;

Комментарий: если рассматриваемая стоимость является рыночной, оценщик должен четко указать, представляет ли расчет наиболее вероятную оценку: 1) в денежной форме; или 2) по условиям финансирования эквивалентным денежным средствам; или 3) в плане условий, которые можно точно описать: если расчет стоимости основан на условиях финансирования ниже рыночной цены или финансирования на необычных условиях или предложениях, то условия финансирования должны точно устанавливаться, их позитивное или негативное влияние

на стоимость рассчитывается и описывается, а рыночные данные, обосновывающие расчет оценки, приводятся и разъясняются;

е) собирать, проверять и согласовывать все доступные, правильно установленные и описанные данные, которые помогают получить заключение о стоимости;

ф) оценивать собственность с помощью правильных методов и техник оценки;

г) при подготовке оценки личного имущества следует использовать всю необходимую информацию, о которой упоминалось в пунктах а) - ф).

### **Правило стандартов 7-3**

При проведении оценки личного имущества оценщик должен учитывать цель и предполагаемое использование оценки и следовать ниже перечисленным специальным оценочным правилам:

а) учесть влияние лучшего и наиболее эффективного использования с помощью соизмерения и анализа текущего пользования и альтернативных возможностей для установления их прибыльности, достижимости, юридических и физических возможностей, требуемых для целей и применения оценки;

б) оценщик должен идентифицировать, определить и проанализировать нужный рынок, отвечающий целям оценки, так как существует несколько соизмеримых рынков личного имущества;

Комментарий: оценщик должен согласиться с тем, что существуют различные уровни торговли и на каждом могут иметься собственные рыночные стоимости. Например, имущество может иметь различную стоимость на уровне оптовой торговли, розничной торговли и при условиях меняющихся обстоятельств на аукционе. Поэтому оценщик должен соотносить предмет собственности с правильным рыночным контекстом.

с) принимать во внимание рыночные условия на время оценки, включая уровень приемлемости для рынка данной собственности, а также спрос и предложение, дефицит или раритетный характер;

д) учесть достаточность данных и любые предыдущие продажи предмета за продолжительный период времени для достижения правильного расчета стоимости;

е) учесть подходы по затратам, доходу и сравнительным продажам, а также степень их применимости к оценке личного имущества. Выбор используемых подходов к оценке должен основываться на доступности информации и целях оценки;

ф) учесть влияние на стоимость, оказываемое атрибутикой имущества, в том числе условиями, стилем, количеством, изготовителем, автором, материалами, происхождением, источниками, деформациями и реставрацией;

г) идентифицировать любую недвижимость, недвижимое имущество, торговые принадлежности или нематериальные элементы, которые не являются личным имуществом, но включаются в оценку;

Комментарий: может потребоваться дополнительная оценка недвижимого имущества (см. Стандарт 1) или оценка бизнеса (см. Стандарт 9) при получе-

нии оценочного задания, которое включает более широкий набор оцениваемого имущества.

h) всю необходимую вышеуказанную информацию пунктов а) - ф) надо использовать при оценке личного имущества.

### **Стандарт 8**

При подготовке результатов оценки личного имущества оценщик должен проводить анализ, сообщать мнения и заключения в доступной форме.

#### **Правило стандартов 8-1**

Каждый письменный или устный ответ по личной собственности должен:

а) четко и достоверно указывать цели оценки в доступной форме;

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Так как большинство отчетов используется третьими сторонами, которые полагаются на них, то недостаточно представлять сообщения, которые могут считаться удовлетворительными лишь для клиента оценщика. Оценщик должен проявлять исключительную осторожность и убедиться, что его отчет не введет в заблуждение других пользователей оценочного отчета.

б) содержать достаточно информации, чтобы обеспечить лицам, получающим или ссылающимся на этот отчет, его правильное толкование;

Комментарий: отказ от этого строгого требования запрещается. Несоблюдение этого правила может повлечь серьезные ошибки клиента или других пользователей отчета, даже если каждый анализ, мнение или заключение отчета будет четко и тщательно обосновано. Для решения этой проблемы и исключения риска для клиентов и других пользователей отчета данное правило требует от оценщиков включать в отчет достаточно информации с целью его правильного восприятия читателем. Все письменные и устные отчеты должны содержать четкий и аргументированный по объему и детальности анализ, мнения и заключения оценщика, касающиеся сущности специальных оценочных проблем.

с) четко и доступно раскрывать любые необычные предположения или ограничительные условия, прямо влияющие на оценку и указывающие на их воздействие на стоимость.

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Третья сторона, использующая отчет, имеет право ознакомиться с его целями и предполагаемым использованием, включая все предположения и ограничения. В письменном отчете, раскрытие данных может потребоваться в сочетании со всеми приводимыми мнениями или заключениями.

#### **Правило стандартов 8-2**

Каждый письменный отчет о личном имуществе должен отвечать следующим специальным условиям, обеспечивающим или включающим:

а) описательную идентификацию оцениваемого личного имущества;

д) установление оцениваемых имущественных интересов;

Комментарий к пунктам а) и б): эти два требования имеют наиболее важные значения для каждого отчета. Идентификация оцениваемых имущественных прав требует прямого, правильного и обоснованного указания на любые известные юридические ограничения (в т.ч. закладные).

с) указание на цели и предполагаемое использование (назначение) оценки;

д) установление вида оцениваемой стоимости, который согласуется с целями оценки;

е) эффективный срок оценки и дату отчета;

Комментарий к пунктам с), д) и е): эти установки требуют ясно раскрытия для читателя отчета в вопросах «почему», «что» и «когда», относящихся к оценке. Обычно цель оценки по-своему характеру включает поставленную задачу и рациональность действий (цель и предполагаемое использование). Установка рассчитываемой стоимости требует тщательно разработанного и приведенного со ссылками определения и любых пояснений, необходимых для того, чтобы показать читателю, как было получено данное определение (см. правило Стандартов 7-2). Эффективный срок оценки устанавливает контекст стоимостного расчета, в то время как дата отчета показывает, носит ли перспектива предоставления оценщиком, в зависимости от рыночных условий по отношению к эффективному сроку оценки будущей, текущей или ретроспективный характер. Важным элементом для более полной ясности является подтверждение эффективного срока оценки на различных этапах составления отчета.

ф) описания параметров процесса сбора, проверки и представления данных;

Комментарий: данное положение нацелено на то, чтобы ознакомить читателя с процессом оценки и обеспечить гарантии третьим сторонам, чье доверие к оценочному отчету может быть подорвано описанием процесса оценки, т.е. в процессе сбора, проверки и представления данных;

г) все предположения и ограничительные условия, влияющие на анализ, мнения, заключения и расчеты;

h) учитываемую информацию, применяемые процедуры и аргументацию, обосновывающую анализ, мнения, заключения и расчеты;

Комментарий: данное положение требует от оценщика описать рассмотренные данные и примененные процедуры. Оценщик должен быть уверен, что эти элементы были раскрыты с надлежащей детальностью и глубиной, чтобы клиент и различные пользователи отчета об оценке правильно его приняли и не были бы введены в заблуждение. Сущность отчета, а не его размеры, определяет его соответствие со специальной установкой по отчетности.

i) по мере необходимости, сопоставимые данные по продажам, итогам аукционов, предложениям со стороны фирм с твердой репутацией или другую статистическую информацию; если они не включены в повествовательную часть отчета, то на них в отчете следует делать ссылки, сноски и примечания на полях (см. раздел Этики, введение отчетности).

j) по мере необходимости, объяснение, обоснование и анализ лучшего и наиболее эффективного использования;

к) при необходимости, разъяснение и аргументацию анализа соответствующего рынка;

l) объяснение и обоснование отказа от любого общепринятого подхода к оценке;

m) любую дополнительную информацию, требуемую для подтверждения соответствия Стандартам, либо четкую идентификацию и объяснение допущенных отклонений от требований Стандарта 7;

n) подписанное свидетельство (сертификат) согласно стандартному правилу 8-3.

### **Правило стандартов 8-3**

Каждая письменная оценка личного имущества должна содержать свидетельство (сертификат), сходное по содержанию со следующей формой:

«Я удостоверяю, исходя из всей полноты моих знаний и убеждение, что:

- фактические данные, приведенные в отчете, правдивы и корректны;

- сообщенные анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь приведенными предположениями и ограничительными условиями и представляют мои личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения;

- у меня нет (или есть какие-либо) текущих(ие) или будущих(ие) интересов(ы) в собственности, являющейся предметом данного отчета и я не имею (имею какие-либо) личной(ую) заинтересованности(ть) или предубеждений(ия) в отношении сторон, участвующих в этом деле;

- мое вознаграждение не увязано с сообщением predetermined стоимости или направлением расчетов стоимости, благоприятствующим делу клиента, размером рассчитанной стоимости, достижением оговоренных результатов;

- мой анализ, мнения и заключения готовились, а отчет составлялся в соответствии с Едиными стандартами профессиональной практики оценки;

- я проводил (или не проводил) личный осмотр собственности, являющейся предметом данного отчета. (Если доклад подписывается несколькими лицами, это свидетельство должно ясно указывать, кто из них проводил, а кто не проводил личную инспекцию оцениваемой собственности);

- никто не оказывал лицу, подписавшему этот доклад, существенного профессионального содействия. (Если есть исключения, надо указывать имя каждого лица, оказывавшего большую профессиональную помощь).

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается.

### **Правило стандартов 8-4**

По мере возможности и необходимости, каждый письменный отчет по оценке личного имущества (включая экспертное свидетельство) должен касаться важнейших вопросов, установленных в стандартном правиле 8-2 и составляться согласно стандартному правилу 8-3.

## Правило стандартов 8-5

Оценщик, подписывающий отчет об оценке личной собственности, подготовленный другим лицом, даже при указании «оценщик-ревизор» должен нести полную ответственность за содержание отчета.

Комментарий: отход от этого строгого требования не допускается.

Требование направлено нанимателем или супервизором, подписывающим отчет нанятого лица или субподрядчика. Наниматель или супервизор несут ответственность, как лицо, подготовившее отчет оценки, за его содержание и заключения. Использование традиционной пометки перед подписью нанимателя или супервизора, либо подпись доклада над словами «оценщик-ревизор», не исключает требования, чтобы это лицо следовало данным стандартам.

Это требование не относится к ответственности оценщика-ревизора, являющегося предметом стандартного правила.

## Стандарт 9

При проведении оценки бизнеса (делового предприятия) или оценки стоимости нематериальных активов оценщик должен знать, понимать и правильно пользоваться признанными методами и процедурами, необходимыми для получения достоверной оценки.

Комментарий: стандарт 9 касается тех же аспектов, что и стандарт 1, но относится к оценке бизнеса или расчету стоимости нематериальных активов.

## Правило стандартов 9-1

При разработке деловой оценки или расчета нематериальных активов оценщик должен:

a) знать, понимать и правильно пользоваться признанными методами и процедурами, необходимыми для получения достоверной оценки;

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Изменения и совершенствования экономической теории и концепций инвестирования оказывают существенное влияние на профессиональные процедуры оценки бизнеса. Важные перемены в финансовой сфере, законодательстве по страхованию и ценным бумагам, налогообложению и/или новые судебные решения и постановления могут приводить к соответствующим трансформациям в практике оценки бизнеса.

b) не допускать существенных ошибок или просчетов, серьезно влияющих на оценку;

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. При оказании оценочных услуг оценщик должен удостовериться, что сбор фактической информации производится так, чтобы было возможно получить все необходимые данные, которые могут существенно повлиять на окончательное мнение или заключение. Далее, оценщику следует проявлять достаточную осторожность при анализе этих данных с целью избежать ошибок, которые серьезно отразятся на его мнении или выводах.

c) не предоставлять услуги по оценке небрежно или невнимательно, чтобы не получилось так, что серия ошибок, рассматриваемых по отдельности и

не оказывающих существенного влияния на результаты оценки, в совокупности могла бы вводить в заблуждение третью сторону.

Комментарий: отход от этого строгого требования не допускается. Нельзя добиться совершенства, но компетентность не требует совершенства. Поэтому оценщик не может предоставлять услуги небрежно или халатно. Правило требует от него тщательности и осторожности. Тот факт, что небрежность или халатность оценщика не привели к ошибкам, серьезно отразившимся на его мнении или выводах и тем самым нанесли вред клиенту, не оправдывает подобных действий.

## Правило стандартов 9-2

При оценке бизнеса или расчете стоимости нематериальных активов оценщик должен соблюдать следующие специальные установки по оценке:

a) тщательно изучать рассматриваемое деловое предприятие, активы, либо обыкновенные акции, определять цель и предполагаемое использование оценки, учитывать элементы оценочного исследования, принимать во внимание любые ограничительные условия и фиксировать эффективный срок оценки;

b) определять рассматриваемую стоимость:

(i) если оценка касается делового предприятия, процентов по обыкновенным акциям или имущественных интересов, оценщик обязан учесть все сделки по купле-продаже, ограничения на инвестиции акционерного капитала, ограничения корпоративного устава и поправки к соглашениям о товариществе (партнерстве), равно как и любые сходные документы или факторы, которые могут оказать влияние на стоимость.

(ii) если оценка касается активов, оценщик должен учитывать, будут ли они:

1) оцениваться по отдельности; или

2) оцениваться как часть совокупной оценки.

Комментарий: стоимость активов, имеющихся в деловом предприятии, может существенно изменяться в зависимости от того, применяется ли расчетная база для приобретения или замещения, продолжительного использования на месте, либо для ликвидации.

(iii) если оценка касается имущественной доли в деловом предприятии, оценщик обязан учитывать, до какой степени эта доля включает или не включает элементы контроля над правилами владения.

Комментарий: особое внимание следует уделять оцениваемым интересам, включая права и доходы от владения. Элементы контроля в данной ситуации могут устанавливаться с помощью законодательства, распределения имущественных прав и многих других факторов. Как следствие, степень контроля или его отсутствия зависит от обширного спектра фактов и обстоятельств, которые могут оцениваться в рамках специфических ситуаций. Имущественные интересы в деловом предприятии не обязательно оцениваются в пропорционально валовой стоимости доли в деловом предприятии.

Соответственно, если не учитывается стоимость целого, то стоимость делового предприятия необя-

зательно представляет прямое математическое расширение стоимости частных интересов.

### **Правило стандартов 9-3**

При проведении оценки бизнеса или расчета стоимости нематериальных активов, касающихся долевого интереса, который может привести к ликвидации предприятия, оценщик должен изучить возможность того, что деловое предприятие может иметь более высокую стоимость при ликвидации, чем при продолжении эксплуатации, если отсутствуют препятствующие этому законодательные акты. Если целью оценки является определение ликвидационной стоимости бизнеса, то любая составляющая ликвидируемого бизнеса (недвижимость или личное имущество) должны оцениваться с соблюдением соответствующего стандарта.

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Правило требует от оценщика признать тот факт, что продолжающаяся деловая деятельность не всегда является наилучшей предпосылкой для определения стоимости, так как ликвидация может приносить более высокую стоимость. Поэтому надо отметить, что это можно учитывать только тогда, когда оцениваемая доля в бизнесе может привести к его ликвидации. Если ликвидация является надлежащей предпосылкой для расчета стоимости, тогда такие активы как недвижимость или материальное личное имущество должны оцениваться соответственно по Стандарту 1 или Стандарту 7.

### **Правило стандартов 9-4**

При проведении оценки бизнеса или расчете стоимости нематериальных активов оценщик должен соблюдать по мере необходимости следующие специальные требования:

а) учитывать все необходимые методы и процедуры;

б) собирать и анализировать все важные данные, касающиеся:

- (i) характера и предыстории бизнеса;
- (ii) финансовых и экономических условий, влияющих на деловое предприятие, отрасль промышленности и общее экономическое положение;
- (iii) результаты прошлых и текущих операций, будущих перспектив делового предприятия;
- (iv) прошлых продаж акционерного капитала и других долей имущественных интересов оцениваемого денежного предприятия;
- (v) продаж аналогичного делового предприятия или основного капитала в общественном бизнесе;
- (vi) цен, условий и сроков, обусловивших прошлые продажи сходных бизнесов;

Комментарий: установка требует от оценщика изучать перспективные и ретроспективные аспекты делового предприятия и исследовать условия экономической и хозяйственной окружающей обстановки, в которой оно действует. Также следует оценивать условия продаж ценных бумаг самого делового предприятия или аналогичного бизнеса, когда для этого имеется достаточно доступной информации.

В некоторых обстоятельствах оценщик делового предприятия может также собирать и анализировать данные, касающиеся функциональной и/или экономической пригодности или устаревания деловой активности.

Такое экономическое устаревание представляется главным параметром при рассмотрении активов как части одного целого. Оно также может являться одним из критериев при решении о том, что ликвидация представляет правильную предпосылку для расчета стоимости.

### **Правило стандартов 9-5**

При проведении оценки бизнеса или расчете стоимости нематериальных активов оценщик должен:

а) отбирать и применять один или несколько подходов при получении специфических заказов на оценку;

Комментарий: правило требует от оценщика использовать все имеющиеся в распоряжении подходы, для которых имеется достаточно доступной информации. Однако это не означает, что оценщик должен использовать абсолютно все подходы, чтобы соблюсти это правило, особенно если он уверен, что некоторые из них неприменимы.

б) учесть и согласовать стоимостные показатели, получаемые в результате применения различных подходов для получения итоговой стоимости.

Комментарий: отход от этого строгого требования не допускается. Оценщик должен оценить относительную достоверность различных показателей стоимости. Он должен принять во внимание количество и качество данных по каждому показателю стоимости. Заключение о стоимости представляет результат суждения оценщика и не обязательно является производной математического решения.

### **Стандарт 10**

При составлении отчетов об оценке бизнеса или оценке стоимости нематериальных активов оценщик должен четко сообщить о каждом анализе, мнении и заключении.

### **Правило стандартов 10-1**

Каждый письменный или устный отчет об оценке бизнеса и расчете стоимости нематериальных активов должен:

а) четко и тщательно устанавливать вид оцениваемой стоимости так, чтобы не вызвать ее превратного толкования;

Комментарий: отход от этого строгого требования не допускается.

б) содержать достаточно информации для обеспечения ее правильного толкования предполагаемыми пользователями. Надо указывать на любые специальные ограничительные условия, связанные с этой информацией;

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Любые специальные ограничительные условия должны указываться в сопроводительной записке, а также в самом отчете. Несоблюдение данного правила может привести к серьезным

ошибкам у предполагаемых пользователей доклада даже в том случае, если каждый анализ, мнение или заключение четко и детально прописаны в отчете.

с) тщательно и точно раскрывать любые необычные предположения, прямо влияющие на величину стоимости, и указывать на его воздействие на стоимость.

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Правило требует ясного и тщательно раскрытия любых необычных предположений или условий, которые прямо воздействуют на анализ, мнение или заключение. Примерами таких необычных заключений или условий могут являться такие вопросы, как использование срочного арендного договора, нетипичное финансирование, наем новых работников, либо изменение иных составляющих оборотного капитала, или новое законодательное требование. В отчете необходимо указывать на позитивное, негативное или нейтральное воздействие экстраординарных предположений или условий.

## Правило стандартов 10-2

Каждый письменный отчет об оценке бизнеса или расчете стоимости нематериальных активов должен соответствовать следующим специальным установкам по отчетности:

- а) устанавливать и описывать деловое предприятие, активы, либо оцениваемую долю;
- б) указывать цель и предполагаемое использование оценки;
- с) определять вид оцениваемой стоимости;
- д) устанавливать эффективный срок оценки и дату доклада;

Комментарий: если оценка касается цели, то недостаточно установить одну лишь отдельную экономическую единицу, к которой принадлежит оцениваемая доля без указания характера этой доли, например: количество привилегированных или простых акций в ценных бумагах. Цель может состоять в выражении мнения о стоимости, однако следует указывать на предполагаемое использование оценки. Дата отчета указывает на время предоставления отчета; эффективный срок оценки указывает на эффективный временной срок оценочного заключения.

- е) описывать границы процесса оценки;
- ф) указывать на все предположения или ограничительные условия, повлиявшие на анализ, мнения или заключения;
- г) указывать на всю рассмотренную информацию, применявшиеся оценочные процедуры и аргументацию для анализа, мнений и заключений;
- h) указывать любую дополнительную рассмотренную информацию, которая может потребоваться для того, чтобы показать соответствие со стандартом 9 или дать четкие определения и разъяснения отступлений от его требований.
- i) описать рациональность применения рассматриваемых методов и процедур оценки;
- j) включать свидетельство соответствия со стандартным правилом 10-3.

## Правило стандартов 10-3

Каждый письменный доклад по деловой оценке или расчету нематериальных активов должен содержать свидетельство (сертификат) по примерно следующей форме:

«Я удостоверяю, исходя из всей полноты моих знаний и убеждений, что

- факты, приведенные в данном отчете, правильны и корректны;

- сообщаемый анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными предположениями и ограничительными условиями и представляют мои личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения;

- у меня нет (есть какие-либо) текущих(ие) или будущих(ие) интересов(ы) в собственности, являющейся предметом данного отчета и я не имею (имею какие-либо) личной(ые) заинтересованности или предубеждений(ия) в отношении вовлеченных в дело сторон;

- мое вознаграждение не увязано с действием или событием, происшедшим на основе анализа, мнений или заключений, либо при использовании отчета;

- мой анализ, мнения или заключения проводились, а данный отчет готовился в соответствии с Едиными стандартами профессиональной практики оценки;

- никто не оказывал существенного профессионального содействия лицу, подписывающему данный контракт. (Если есть исключения, следует указать имена всех лиц, представивших значительную профессиональную помощь).

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается.

## Правило стандартов 10-4

По мере возможности и необходимости каждый устный доклад об оценке бизнеса или расчете стоимости нематериальных активов (включая экспертное свидетельство) должен касаться самых важных вопросов, устанавливаемых правилом стандартов 10-2 и предоставляться согласно требованиям стандартного правила 10-3.

## Правило стандартов 10-5

Оценщик, подписывающий доклад об оценке бизнеса или расчете стоимости нематериальных активов, подготовленный другим лицом, даже под грифом «оценщик-ревизор», должен нести полную ответственность за содержание данного отчета.

Комментарий: отход от этого строгого требования запрещается. Требование относится к нанимателю или супервизору, подписывающим доклад нанятого лица или субподрядчика. Наниматель или супервизор, подписывающие доклад, несут ту же ответственность за содержание и заключение, что и лицо, готовящее данную оценку или отчет. Использование традиционного грифа перед подписью нанимателя или супервизора, либо подпись на фоне доклада по строчке над словами «оценщик-ревизор» не снимает ответственности с этого лица за соот-

ответствие его действий с данными стандартами. Это требование не относится к ответственности оценщика-ревизора, которая является предметом стандарта 3.