



**SWISS
APPRAISAL**
We Value Your Success

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2011
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS 2011

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 2011
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS 2011

International Valuation Standards Council

Комитет по международным стандартам оценки

Введение	3
Основные изменения.....	6
Определения МСО.....	12
Принципы МСО	15
Общие стандарты.....	34
МСО 101 Составление задания на оценку	34
МСО 102 Проведение оценки	39
МСО 103 Составление отчетов	41
Стандарты по активам.....	44
МСО 200 Бизнесы и права участия в бизнесе	44
МСО 210 Нематериальные активы	53
МСО 220 Машины и оборудование.....	62
МСО 230 Права на недвижимое имущество	68
<i>Приложение. Объекты исторического имущества</i>	76
МСО 233. Объекты инвестиционного имущества на стадии строительства.....	81
МСО 250. Финансовые инструменты	89
Применения оценки	102
МСО 300. Оценки для финансовой отчетности.....	102
<i>Приложение. Основные средства в государственном секторе</i>	122
МСО 310. Оценка прав на недвижимое имущество для кредитования под залог	128

ВВЕДЕНИЕ

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

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

МССО достигает данную цель за счет:

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

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

- способствует согласованности и ясности понимания всех видов оценок путем выявления и разработки глобальных общепринятых принципов и определений
- определяет и распространяет общие принципы выполнения оценок и составления отчетов об оценке
- определяет конкретные вопросы, которые требуют рассмотрения, и методы, обычно используемые при оценке различных видов активов или обязательств
- определяет надлежащий порядок проведения оценки и составления отчетов для всех основных целей, когда требуется стоимостная оценка
- уменьшает различия в оценочной практике путем конвергенции различных стандартов оценки, используемых в конкретных отраслях и государствах.

Несмотря на то, что стандарты предназначены для применения профессиональными оценщиками, они также полезны потребителям оценочных услуг, а также

обеспечивают функционирование и регулирование рынков в целом. Стандарты определяют обычно используемые методы оценки, но не разъясняют их детальное применение. В стандартах также содержатся некоторые пояснительные комментарии, способствующие пониманию требований каждого стандарта, однако технические руководства по непосредственному применению методов оценки не входят в их состав. Документы по методологии оценки и другие технические руководства публикуются МССО отдельно, и не являются частью данных стандартов.

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

При разработке МСО, КМСО:

- следует установленной процедуре подготовки каждого нового стандарта, которая предусматривает проведение консультаций с оценщиками и потребителями оценочных услуг, а также публичное представление всех новых стандартов или существенных изменений, вносимых в существующие стандарты
- взаимодействует с другими органами стандартизации в области оценки, действующими в определенной географической области или определенном секторе экономики
- осуществляет информационную деятельность, в том числе, проводит круглые столы с приглашением своих членов и целевые дискуссии с отдельными потребителями оценочных услуг или их группами.

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

Структура

МСО состоит из следующих частей:

Определения МСО

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

Принципы МСО

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

Общие стандарты

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

Стандарты по оценке активов

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

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

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

Применения оценки

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

- связанных с оценкой требованиях содержащихся в международно-применимых правилах или стандартах, выпущенных другими органами, которые могут иметь отношение к данной цели оценки, например, Международные стандарты финансовой отчетности
- других общепринятых требованиях к оценкам для заданной цели

- соответствующих процедурах оценки, необходимых для удовлетворения этим требованиям.

Применимость настоящих стандартов

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

Активы и обязательства

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

Даты вступления в силу

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

Стандарты 2007 года

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

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Рекомендации Группы по совершенствованию стандартов

МССО является правопреемником Международного комитета по стандартам оценки, который разрабатывал и публиковал МСО с начала 1980-х годов и до 2007 года. В 2006 году бывший Комитет создал Группу по совершенствованию стандартов, в компетенцию которой входило рассмотрение вопроса о том, как улучшить Стандарты,

чтобы они соответствовали требованиям развивающегося рынка оценки. Доклад Группы по совершенствованию стандартов был опубликован в 2007 году, и его рекомендации были вынесены на публичное обсуждение. При разработке данных обновленных стандартов МССО учел большинство из основных рекомендаций, которые были сделаны в указанном докладе, и также принял во внимание отзывы, полученные в ходе консультативного процесса.

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

Устранение повторов

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

Исключение методических элементов

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

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

Исключение Кодекса этики

МССО является организацией по разработке стандартов стоимостной оценки. Этическое поведение является одной из важнейших составных частей оценочной практики, но аккредитация и регулирование отдельных оценщиков - это вопрос для

тех, кто применяет стандарты. Регулирование оценочной деятельности также принимает различные формы в различных отраслях и государствах. Включение Кодекса этики в состав Стандартов, разрабатываемых с возможностью их обязательного применения, создало бы препятствие на пути их принятия, поскольку такой кодекс неизбежно бы отличался по своим деталям от остальных кодексов, которые используются другими. Кодекс этики, содержащийся в более ранних изданиях стандартов, поэтому был удален, хотя в планы Профессионального комитета входит разработка проекта модельного Кодекса этики, который будет служить ориентиром для других кодексов и способствовать укреплению оценочной профессии в странах с развивающейся экономикой.

Глоссарий

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

Больше внимание принципам

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

Изменения в отдельных стандартах

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

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

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

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

МР-14 «Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях»	В ближайшее время планируется комплексный проект по разработке методологии оценки имущества в добывающих отраслях, который, вероятно, приведет к составлению нового стандарта и Технического руководства ¹ . Текущее МР не было перенесено в новые стандарты и было исключено Комитетом по стандартам из проекта стандартов в феврале 2010г.
МР-15 «Оценка стоимости объектов исторического имущества»	Перенесено в новый свод стандартов в качестве приложения к Стандарту МСО 230 «Права на недвижимое имущество»
МР-17 «Оценка инвестиционного имущества на стадии строительства» (опубликовано в феврале 2010 г)	Перенесено в новые стандарты как стандарт МСО 233 «Объекты инвестиционного имущества на стадии развития»

ОПРЕДЕЛЕНИЯ МСО

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

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

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

Справедливая стоимость (Fair value) - расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон .

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная арендная плата (Market rent) -- Расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Рыночная стоимость (Market value) -- Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Принципы МСО

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

Стоимостная оценка и суждения

1. Применение принципов из настоящих стандартов к конкретным ситуациям потребует выработки суждений. Соответствующие суждения должны делаться объективным образом и не должны использоваться для завышения или занижения результатов оценки. Выработка суждений происходит с учетом целей и базы оценки, а также любых других допущений, применимых к оценке.
2. Процесс оценки требует от оценщика формирования беспристрастных суждений в отношении того, в какой степени следует полагаться на различные фактические данные или допущения при выработке оценочного заключения. Для обеспечения достоверности оценок, важно продемонстрировать, что соответствующие суждения вырабатывались в условиях, способствующих прозрачности и минимизации влияния любых субъективных факторов на процесс оценки.
3. Во многих странах существуют законы и правила, которые допускают к проведению оценок стоимости отдельных классов активов для различных целей лишь определенный круг лиц. Кроме того, многие профессиональные

организации и организации, занимающиеся оценками, имеют этические кодексы, которые требуют выявления и раскрытия потенциальных конфликтов интересов. Цель настоящих стандартов заключается в выработке международно-признанных принципов и определений, необходимых для подготовки и представления оценок. Данные стандарты не содержат положений, регулирующих взаимоотношения между теми, кто заказывает оценки, и теми, кто проводит их, поскольку вопросы, связанные с поведением и этической практикой оценщиков, относятся к компетенции профессиональных организаций или других органов, которые имеют полномочия по надзору за оценщиками.

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

Компетентность

5. Поскольку оценка требует определенных навыков и суждений, фундаментальная предпосылка стандартов состоит в том, что оценки будут подготавливаться лицом или фирмой, обладающими соответствующими техническими навыками, знаниями объекта оценки, рынка, на котором он обращается, и цели оценки.
6. В случае комплексных оценок или оценок, связанных с большим количеством активов, вполне приемлемо, если оценщик обращается за помощью к специалистам по частным вопросам общей работы -- при условии, что в задании на оценку будет сделана соответствующая оговорка в этом отношении. (См. МСО 101 «Составление задания на оценку»).

Цена, затраты и стоимость

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

8. Затраты представляет собой сумму, необходимую для приобретения или создания актива. Когда актив уже был приобретен или создан, затраты на него становятся фактом. Цена взаимосвязана с затратами, поскольку уплаченная за актив цена становится затратами покупателя на него.
9. Стоимость не является фактом, а мнением о:
 - наиболее вероятной цене, которая была бы заплаченной за актив при его обмене, или
 - экономических выгодах от владения активом.

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

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

Рынок

11. Рынок - это среда, в которой происходит обмен товарами и услугами в форме торговли между покупателями и продавцами посредством механизма цен. Концепция рынка предполагает, что товары или услуги могут оборачиваться между покупателями и продавцами без неоправданных ограничений на их деятельность. Каждая сторона будет реагировать на соотношения спроса и предложения и другие ценообразующие факторы, а также учитывать свое собственное понимание относительной полезности товара или услуги и индивидуальные потребности и желания.
12. Для того чтобы рассчитать наиболее вероятную цену, которая может быть уплачена за актив, необходимо сформировать представление о границах рынка, на котором может обращаться данный актив. Это связано с тем, что цена,

которую можно получить за актив, будет зависеть от числа покупателей и продавцов на определенном рынке на дату оценки. Чтобы они обладали влиянием на цену, покупатели и продавцы должны иметь доступ к соответствующему рынку. Рынок может определяться по различным критериям, к числу которых относятся:

- товары или услуги, которые торгуются на рынке, например, рынок транспортных средств отличается от рынка золота
 - ограничения на объем торговли или распространение, например, производитель товара может не иметь инфраструктуры для проведения маркетинга или доступа к конечным пользователям, а конечные пользователи могут и не иметь потребности в товаре в том объеме, в каком он производится изготовителем
 - географические особенности, например, рынок аналогичных товаров или услуг может быть местным, региональным, национальным или международным.
13. Однако, хотя в каждый конкретный момент времени рынок может быть замкнутым на себе и мало зависеть от деятельности на других рынках, на протяжении периода времени рынки будут оказывать влияние друг на друга. Например, в любой момент времени может оказаться так, что цена актива в одном государстве будет выше, чем та цена, которая может быть получена за идентичный актив в другом государстве. Если исключить влияние искажающих факторов, вызванных торговыми ограничениями или финансовой политикой правительства, поставщики будут со временем увеличивать поставки актива в ту страну, в которой можно будет получить более высокую цену, и сокращать поставки в те государства, где цены ниже, таким образом, достигая сближения цен.
14. Если иное не вытекает из контекста, ссылки на «рынок» в МСО означают рынок, на котором на дату оценки обычно совершается обмен с оцениваемым активом или обязательством, и к которому большинство участников этого рынка, в том числе текущий собственник актива, обычно имеют доступ.
15. В силу различных несовершенств, рынки редко когда функционируют совершенным образом, поддерживая постоянное равновесие между спросом и предложением и равномерный уровень рыночной активности. Характерные несовершенства рынка включают нарушение предложения, внезапное увеличение или уменьшение спроса и асимметрию между знаниями у участников рынка. Поскольку рыночные участники склонны реагировать на такие

несовершенства, в каждый конкретный момент времени рынок, скорее всего, будет приспосабливаться к тем или иным изменениям, которые вызвали дисбаланс на нем. Оценка, которая имеет целью определение наиболее вероятной цены на рынке, должна отражать условия на соответствующем рынке, как они сложились на дату оценки, а не какую-либо скорректированную или сглаженную цену, основанную на предполагаемом восстановлении равновесия.

Рыночная активность

16. Степень активности на любом рынке колеблется. Хотя с течением времени и бывает возможным определить нормальный уровень активности на рынке, на большинстве рынков будут иметься периоды, в течение которых торговая активность будет значительно выше или ниже этой нормы. Уровни активности могут определяться только в относительном выражении, например, можно сказать, что рынок в настоящее время является более или менее активным, чем на предыдущую дату. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.
17. Когда спрос велик по отношению к предложению, цены, как ожидается, будут возрастать, что обычно будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, приведет к росту торговой активности. Когда спрос низкий, а цены падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Тем не менее, разные уровни активности могут являться реакцией на движение цен, а не служить его причиной. Сделки могут происходить и на рынках, которые в данное время менее активны, чем обычно, и, что не менее важно, потенциальные покупатели, скорее всего, имеют представление о цене, при которой они будут готовы выйти на рынок.
18. Информация о цене, взятая с неактивного рынка, все же может служить доказательством рыночной стоимости. Период падения цен, скорее всего, будет характеризоваться снижением уровня активности и увеличением такого вида продаж, которые могут быть названы "вынужденными" (см. пп. 53-55 ниже). Однако и на падающих рынках существуют продавцы, которые действуют не по принуждению, и игнорирование ценовых свидетельств, связанных с такими продавцами, будет являться игнорированием реалий рынка.

Участники рынка

19. Ссылки МСО на «участников рынка» распространяются на всю совокупность физических лиц, компаний или других организаций, которые участвуют в реальных сделках или которые планируют вступить в сделки, относящиеся к конкретному виду активов. Готовность к сделке и любые взгляды, распространяемые на участников рынка, принимаются типичными для фактических или потенциальных покупателей и продавцов, действующих на рынке на дату оценки, и не должны восприниматься как относящиеся к конкретному физическому или юридическому лицу.
20. При проведении основанной на рынке оценки, обстоятельства, которые специфичны для текущего собственника или одного конкретного потенциального покупателя, не имеют значения, поскольку как заинтересованный продавец, так и заинтересованный покупатель являются гипотетическими физическими или юридическими лицами с признаками типичных участников рынка. Соответствующие признаки рассматриваются в разделе, посвященном концептуальным основам рыночной стоимости (см. пункты 31 (г) и 31 (д)). Концептуальные основы рыночной стоимости также требуют игнорирования любого элемента специальной стоимости или любого элемента стоимости, который не будет доступным для участников рынка в целом (см. пункты 31 (а) и 31 (е)).

Специфичные факторы

21. Факторы, которые специфичны для конкретного покупателя или продавца и не характерны для участников рынка в целом, не должны включаться в состав входных переменных, используемых в рыночной оценке. Следующие факторы служат примерами специфичных факторов, которые могут и не быть характерными для участников рынка:
- дополнительная стоимость, возникающая за счет создания портфеля схожих активов
 - уникальные синергии между оцениваемым активом и другими активами, принадлежащими его собственнику
 - юридические права или ограничения
 - налоговые льготы или налоговые обязательства
 - способность использовать актив таким образом, который является уникальным и доступным лишь данному субъекту.

22. Являются ли такие факторы специфичными для данного субъекта или они также будут доступны и другим участникам на рынке, как правило, определяется в каждом конкретном случае в индивидуальном порядке. Например, бывают такие активы, сделки с которыми совершаются не по отдельности, а совместно с другими активами. Любые синергии, образующиеся в таком случае за счет сочетания с сопутствующими активами, в результате, будут также переходить участникам рынка вместе с передачей всей группы активов, и поэтому эти синергии нельзя будет считать специфичными для конкретного лица.
23. Если целью оценки является определение стоимости для конкретного собственника, то субъектно-специфичные факторы должны находить свое отражение при оценке актива. Ситуации, в которых может потребоваться определение стоимости для конкретного собственника, могут возникать при:
- обосновании инвестиционных решений
 - анализе производительности активов.

Агрегация

24. Стоимость отдельных активов часто зависит от их сочетания с другими сопутствующими активами. Примерами этого являются:
- Взаимозачет активов и обязательств в портфеле финансовых инструментов
 - портфель объектов имущества, которые дополняют друг друга за счет обеспечения потенциального покупателя критической массой активов или присутствием в стратегически важных местах
 - группа станков в составе производственной линии или программное обеспечение необходимое для функционирования станка или станков
 - формулы (recipes) и патенты, которые поддерживают бренд
 - взаимозависимость земельных участков, зданий, машин и другого оборудования, задействованных в бизнесе.
25. В ситуациях, когда требуется проведение оценки активов, которыми владеют в сочетании с дополнительными или сопутствующими активами, важно четко определить, подлежит ли оценке вся группа или портфель активов или же каждый из активов должен быть оценен по отдельности. В последнем случае также будет важно определить, предполагается ли оценивать каждый актив:
- как отдельный объект, но в предположении, что остальные активы также будут доступны покупателю, или

- как отдельный объект, но в предположении, что остальные активы не будут доступны покупателю.

Базы оценки

26. База оценки представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке.
27. Она описывает основные допущения, на которых будет основываться определяемая стоимость, например, характер гипотетической сделки, отношения и мотивацию сторон и степень экспозиции актив на рынке. Приемлемая база оценки будет зависеть от целей оценки. Следует проводить четкое различие между базой оценки и:
 - подходами или методами, используемыми для получения оценок стоимости
 - типами оцениваемых активов
 - фактическим или предполагаемым состоянием актива на момент оценки
 - какими-либо дополнительными допущениями или специальными допущениями, которые модифицируют основные допущения оценки при учете конкретных обстоятельств.
28. База оценки может относиться к одной из трех основных категорий:
 - в первую категорию входят базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая могла бы быть получена в гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке. Рыночная стоимость, согласно ее определению в настоящих стандартах, входит именно в эту категорию
 - вторая категория содержит базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо может получить от владения активом. Получаемые стоимости соотносятся с соответствующим физическим или юридическим лицом и, возможно, не имеют никакого отношения к участникам рынка в целом. Инвестиционная стоимость и специальная стоимость, в соответствии с их определениями в настоящих стандартах, входят в данную категорию
 - третья категория содержит базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив не обязательно подвергаться экспозиции на рынке, и согласованная цена может оказаться такой, которая будет отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами,

а не с позиции рынка в целом. Справедливая стоимость, в том виде, в каком она определена в настоящих стандартах, попадает в данную категорию.

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

Рыночная стоимость

30. Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
31. Определение рыночной стоимости следует трактовать в соответствии со следующими концептуальными рамками:
- «Расчетная денежная сумма...» относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке. Рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена — наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением объекта обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент специальной стоимости

- «...За которую состоялся бы обмен актива...» указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой расчетной величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Она представляет собой цену в сделке на дату оценки, при осуществлении которой выполняются все прочие условия, содержащиеся в определении рыночной стоимости
- «...На дату оценки... » выражает требование, чтобы стоимость относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки стоимости отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Это определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны
- «...Между заинтересованным покупателем...» — относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник актива также входит в число тех, кто составляет этот «рынок»
- «.И заинтересованным продавцом...» — подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа актива на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» — это гипотетический собственник
- «...В результате коммерческой сделки...» означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений, например, отношений между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и арендатором, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо

- «...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что актив должен быть выставлен на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Метод продажи должен подразумеваться таким, который обеспечивает получение наилучшей цены на рынке, к которому у продавца имеется доступ. Продолжительность периода выставления может быть разной в зависимости от типа актива и рыночных условий. Единственным условием является то, что она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа рыночных участников. Период выставления предшествует дате оценки
 - «...При которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого актива, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них использует соответствующую информацию расчетливо, стремясь достичь наиболее выгодной, с точки зрения своей позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Например, необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает активы в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях при сделках в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент
 - «...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но ни одну из сторон не заставляют совершить сделку.
32. Понятие рыночной стоимости подразумевает, что цены устанавливаются на открытом и конкурентном рынке, участники которого наделены свободой действий. Рынок актива может быть как международным, так и местным.

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

33. Рыночная стоимость активов будет отражать их наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое [физически] возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.
34. Наиболее эффективное использование актива, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе группы активов, когда необходимо учитывать вклад актива в общую стоимость.
35. Определение наиболее эффективного использования предусматривает анализ следующего:
- при рассмотрении того, является ли то или иное использование возможным, следует обращать внимание на то, какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка
 - при проверке условия юридической допустимости необходимо учитывать любые юридические ограничения на использование актива, например, выделенное зонирование территории
 - условие финансовой реализуемости предполагает рассмотрение любых имеющихся физически возможных и юридически допустимых альтернативных видов использований актива, которые способны принести достаточную отдачу типичному участнику рынка, превышающую отдачу в существующем использовании, с учетом затрат на переход к такому использованию.

Транзакционные издержки

36. Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки.
37. Инвестиционная стоимость - это стоимость актива, рассматриваемого в качестве отдельной инвестиции или предназначенного для использования в

операционных [хозяйственных] целях его собственника или будущего собственника.

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

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

Справедливая стоимость

39. Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.
40. Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости. Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».
41. Кроме как для использования в целях финансовой отчетности, справедливую стоимость следует отличать от рыночной стоимости в остальных случаях. Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Она широко применяется в судебном контексте. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.

42. Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равна той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, к примеру, учет элементов специальной стоимости, возникающих при объединении прав.
43. Примеры использования справедливой стоимости:
- определение цены, которая является справедливой в контексте владения акциями в непубличном бизнесе, когда доли участия в бизнесе у двух конкретных сторон таковы, что цена, которая является справедливой для них, отличается от цен на рынке
 - определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках либо постоянной передачи объекта аренды, либо погашения обязательств по аренде.

Специальная стоимость

44. Специальная стоимость - это сумма, которая отражает определенные характеристики активов, имеющие стоимость только для специального покупателя.
45. Специальный покупатель - конкретный покупатель, для которого конкретный актив обладает специальной стоимостью из-за преимуществ, возникающих за счет обладания им, но не доступных другим покупателям на рынке.
46. Специальная стоимость может возникнуть, когда актив обладает характеристиками, которые делают его более привлекательным для конкретного покупателя, чем для любого другого покупателя на рынке. Соответствующие характеристики могут быть как физическими, так и географическими, экономическими или юридическими характеристиками. Рыночная стоимость требует исключать из рассмотрения любые элементы специальной стоимости, поскольку в ее определении всегда предполагается существование некоего заинтересованного покупателя, а не конкретного заинтересованного покупателя.
47. Всякий раз, когда выявляется специальная стоимость, о ней следует сообщать в отчете, проводя четкое ее отличие от рыночной стоимости.

Синергетическая стоимость

48. Синергетическая стоимость - это дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более активов или имущественных прав, когда объединенная стоимость оказывается выше, чем сумма стоимостей, взятых в отдельности. Если синергетические эффекты оказываются доступными только для одного конкретного покупателя, такая стоимость является примером специальной стоимости.

Допущения

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

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

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

51. Если вводится допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от существующих на дату оценки фактов, такое допущение становится специальным допущением (См. МСО 101 «Составление задания на оценку»). Специальные допущения часто используются для иллюстрации возможного влияния дополнительных факторов на изменение стоимости активов. Прилагательное "специальные" при этом необходимо для того, чтобы обратить внимание пользователей оценки на тот факт, что результат оценки зависит от

изменения существующих условий или он отражает мнение, которое в целом не будет разделяться рыночными участниками на дату оценки.

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

Вынужденные продажи

53. Термин "вынужденная продажа" часто используется в тех ситуациях, когда продавец вынужден продать актив и, как следствие, не представляется возможным обеспечить активу надлежащий маркетинговый период. Цена, которую возможно будет получить в данных условиях, будет зависеть от характера давления на продавца, и причин, в силу которых не удастся обеспечить надлежащий маркетинг. Эта цена может также отражать возможные последствия для продавца, если ему не удастся продать актив в течение отведенного срока. Если не известны ни характер, ни причины ограничений у продавца по сделке, то цена при вынужденной продаже не может быть реалистично определена. Цена, на которую продавец согласится в вынужденной продаже, отразит его особые обстоятельства, а не обстоятельства у гипотетического заинтересованного продавца, подразумеваемого в определении рыночной стоимости. Цена, получаемая в результате вынужденной продажи, имеет только лишь случайное отношение к рыночной стоимости или любой другой базе оценки, определенной в данном стандарте. «Вынужденная продажа» - это описание ситуации, при которой происходит обмен имуществом, а не отдельная база оценки.
54. Если необходимо определить показатель цены, которую возможно получить в обстоятельствах вынужденной продажи, потребуется также четко определить причины ограничений, имеющихся у продавца, в том числе последствия срыва продажи в отведенный срок - с изложением соответствующих допущений. Если данные обстоятельства отсутствуют на дату оценки, то они должны быть четко обозначены как специальные допущения.
55. Продажи, происходящие на неактивных или падающих рынках, не должны автоматически признаваться "вынужденными продажами" просто потому, что продавец смог бы надеяться на лучшую цену при улучшении условия. За исключением случаев, когда продавец действительно вынужден совершить продажу к установленному крайнему сроку, который препятствует надлежащему

маркетингу, продавец будет считаться заинтересованным продавцом в рамках определения рыночной стоимости (см. пункты 18 и 31 (д)) выше).

Подходы к оценке

56. Для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки (см. пп. 26-29 выше), могут применяться один или несколько подходов к оценке. Далее в данном разделе описываются три подхода, которые являются основными подходами, используемыми в оценке. Все они основываются на экономических принципах равновесной цены, ожидания выгоды или замещения.
57. Сравнительный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, в отношении которых доступна информация о ценах.
58. В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен по сделкам с идентичными или аналогичными активами, которые недавно произошли на рынке. Если наблюдается недостаточное количество недавних сделок, также может оказаться целесообразным рассмотреть цены предложения по идентичным или схожим активам, которые были выставлены на продажу, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. Для отражения различий между условиями фактической сделки и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, может оказаться необходимым ввести в ценовую информацию по некоторым сделкам определенные поправки. Также могут наблюдаться различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик.

Доходный подход

59. Доходный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей капитальной стоимости.
60. В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а показатель стоимости определяется посредством процедуры капитализации. Капитализация подразумевает преобразование доходов в сумму капитала путем применения

соответствующей ставки дисконтирования. Поток доходов может быть определен в соответствии с договором или договорами или иметь недоговорную основу, например, быть в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов.

61. Относимые к доходному подходу методы включают в себя:
- капитализацию дохода, при которой используется валовой коэффициент капитализации, или коэффициент с учетом всех рисков, применяемый к репрезентативному доходу одного периода
 - анализ дисконтированного денежного потока, при котором ставка дисконтирования применяется к ряду денежных потоков из будущих периодов и обеспечивает их приведение к текущей стоимости;
 - различные модели ценообразования опционов.
62. Доходный подход может быть также применен к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

Затратный подход

63. Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства.
64. Этот подход основан на принципе утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто бывает, что по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые могут быть приобретены или построены. Если это так, то, в зависимости от требуемой базы оценки, в затраты на альтернативный актив может потребоваться внесение тех или иных корректировок.

Применяемые методы

65. Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных детальных методов своего применения. Разные методы,

которые обычно используются при оценке активов различных классов, рассматриваются в Стандартах по активам.

Исходная информация

66. Под исходной информацией при проведении оценки подразумеваются данные и другая информация, которые используются в каждом из подходов к оценке, описанных в настоящем стандарте. Соответствующие исходные данные могут быть как фактическими, так и прогнозными.
67. Примеры фактических данных включают в себя:
- цены, достигнутые по идентичным или сопоставимым активам
 - фактические денежные потоки, создаваемые активами
 - фактические затраты на идентичные или сопоставимые активы.
68. Примерами прогнозных исходных данных служат:
- расчетные или прогнозируемые денежные потоки
 - расчетные затраты на гипотетический актив
 - воспринимаемое отношение участников рынка к риску.
69. Как правило, фактические исходные данные будут заслуживать большего доверия, однако, в ситуациях, когда они менее уместны (например, когда фактические данные по сделкам - устаревшие, когда прошлые денежные потоки не являются лучшим подтверждением потоков в будущем или когда информация о фактических затратах является устаревшей), прогнозные исходные данные будут представлять большую актуальность.
70. Оценка, как правило, будет более надежной, если она основывается на нескольких входных переменных. Когда доступен только ограниченный объем исходных данных, при исследовании и проверке соответствующих данных следует проявлять особую осмотрительность.
71. Если входные переменные основываются на данных сделок, не следует пренебрегать проверкой того, соответствуют ли условия данных сделок тем допущениям, которые предусматриваются в применяемой базе оценки.
72. Характер и источник исходных данных должен соответствовать базе оценки, выбор которой, в свою очередь, зависит от цели оценки. Например, для

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

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

Общие стандарты

МСО 101 Составление задания на оценку

Базовый принцип

1. Предоставляемые консультации по оценке стоимости различаются по видам и уровням. МСО предназначены для применения в широком спектре заданий на оценку. Оценка должна проводиться строго в соответствии с обозначенной целью, а ее получатель должен иметь представление о характере предоставляемой услуги и обо всех ограничениях, которые могут быть применены к оценке. Задание на оценку (scope of work) фиксирует согласованные цели оценки, степень осмотра объектов, применяемые процедуры,

сделанные допущения, а также ограничения, которые будут применяться к оценке. Задание на оценку может быть подготовлено как в начале, так и в ходе проведения оценки, но до ее завершения и составления отчета.

Требования

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

Идентификационные данные и статус оценщика

Заявление, подтверждающее:

- идентификационные данные оценщика. Оценщик может быть как физическим, так и юридическим лицом (дать комментарий перевода, в английском - firm)
- что оценщик в состоянии предоставить объективную и беспристрастную оценку
- наличие или отсутствие у оценщика какой-либо существенной причастности к объекту оценки или стороне, являющейся заказчиком оценки
- что оценщик является компетентным для проведения оценки.

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

Идентификационные данные заказчика и любых других предполагаемых пользователей оценки

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

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

Цель оценки

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

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

Определение актива или обязательства, подлежащего оценке

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

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

База оценки

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

Дата оценки

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

Объем проводимых исследований

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

Если по причине ограничений на объем проводимых работ оказывается недоступной значимая информация, и оценочное задание все же было принято, то в задании на оценку должны быть зафиксированы соответствующие ограничения и необходимые для их преодоления допущения или специальные допущения.

Характер и источники информации, на которой будет основываться оценка

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

Допущения и специальные допущения

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

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

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

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

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

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

Ограничения на использование, распространение или публикацию отчета

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

Подтверждение того, что оценка будет проводиться в соответствии с МСО

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

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

Изменения в задании на оценку

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

Дата вступления в силу

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

МСО 102 ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Базовый принцип

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

Проведение исследований

2. Проводимые в ходе выполнения оценки исследования должны соответствовать цели, для которой требуется оценка, и применяемой базе оценки.
3. Для подготовки надлежащим образом обоснованной оценки необходимо накопить достаточный объем данных, для чего используются такие средства как осмотр объекта, составление запросов, проведение расчетов и анализ. При решении вопроса о необходимом объеме данных потребуется полагаться на профессиональное суждение, которое позволит определить, является ли получаемая информация достаточной в рамках заданной цели оценки. На практике, бывает приемлемым устанавливать ограничения в отношении объема исследований, которые должны проводиться оценщиком. Любые такие ограничения должны получить отражение в задании на оценку.
4. В задании на оценку должны фиксироваться цель оценки, база оценки, объем проводимых исследований и ограничения по ним, а также источники информации, на которых должна основываться оценка (см. МСО 101 «Составление задания на оценку»). Если в ходе выполнения задания становится ясно, что те исследования, которые были предусмотрены в задании на оценку, не будут достаточными для получения надежной оценки, или же если информация, которая должна быть предоставлена третьими лицами, оказалась недоступной или неадекватной, в этих случаях в задание на оценку должны быть внесены соответствующие изменения.

Подходы к оценке

5. Следует рассмотреть возможность применения всех целесообразных и уместных подходов к оценке. Основные подходы к оценке рассматриваются в разделе «Принципы МСО», а обсуждение методов, которые обычно используются при применении этих подходов к оценке активов различных типов, можно найти в комментариях к Стандартам по активам.
6. Следующие соображения позволят определить наиболее целесообразный подход или метод оценки:
 - принятая база оценки, выбор которой зависит от цели оценки
 - доступность исходных данных
 - подходы и методы, используемые участниками соответствующего рынка.
7. Для получения показателя стоимости может использоваться более чем один подход или метод оценки - особенно в тех обстоятельствах, когда недостаток фактических или наблюдаемых данных означает невозможность выработки надежного заключения о стоимости на основе одного метода. При использовании более чем одного подхода или метода получаемые показатели стоимости должны быть проанализированы и согласованы в целях выработки итогового заключения о стоимости.

Сохранение рабочих записей

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

Дата вступления в силу

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

МСО 103 СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТОВ

Базовый принцип

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

Содержание отчета

4. Целесообразная степень детализации отчета об оценке будет определяться целью оценки, сложностью оцениваемого актива и потребностями пользователей отчета. Формат отчета, а также любые отступления от требований к содержанию отчетов об оценке, предусматриваемых настоящим стандартом, должны согласовываться при подготовке задания на оценку и быть зафиксированы в нем.
5. Все отчеты об оценке должны раскрывать перечисленные ниже вопросы.

Пункты (а) - (л) из этого списка относятся к вопросам, которые должны быть согласованы в рамках задания на оценку (см. МСО 101 «Составление задания на оценку»). Рекомендуется, чтобы отчеты об оценке содержали ссылки на соответствующие задания на оценку.

Идентификационные данные и статус оценщика

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

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

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

Идентификационные данные заказчика и любых других предполагаемых пользователей

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

Цель оценки

Должна быть четко сформулирована цель оценки.

Определение оцениваемого актива или обязательства

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

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

База оценки

База оценки должна соответствовать цели оценки. Необходимо указать источник определения любой применяемой базы оценки, или дать объяснение заявленной

базе. Признаваемые в МСО базы оценки определяются и рассматриваются в «Принципах МСО»

Дата оценки

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

Объем проводимых исследований

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

Характер и источники использованной информации

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

Допущения и специальные допущения

Должны быть четко указаны все допущения и любые специальные допущения.

Ограничения на использование, распространение и публикацию

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

Подтверждение того, что оценка была проведена в соответствии с МСО

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

Подход к оценке и его обоснование

Для формирования правильного представления о результате оценки, отчет об оценке должен определять использованный подход или подходы и ключевые

входные переменные, а также приводить основные суждения, лежащие в основе полученных выводов.

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

Результат оценки или оценок

Этот результат должен выражаться в соответствующей валюте.

Дата составления отчета об оценке

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

Дата вступления в силу

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

СТАНДАРТЫ ПО АКТИВАМ

МСО 200 БИЗНЕСЫ И ПРАВА УЧАСТИЯ В БИЗНЕСЕ

СТАНДАРТ

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

Задание на оценку (МСО 101)

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

3. Типичными допущениями или специальными допущениями, которые, возможно, потребуется отразить в задании на оценку при оценке бизнеса или прав на него для соблюдения требований МСО 101 п. 2(и) являются:
 - При оценке доли в бизнесе, допущение, исходя из которого становится ясно, намериваются ли владельцы оставшихся долей продать или сохранить свои доли
 - Будут ли исключаться из рассмотрения какие-либо активы или обязательства, принадлежащие бизнесу.

Проведение оценки (МСО 102)

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

Составление отчета (МСО 103)

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

Дата вступления в силу

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

КОММЕНТАРИЙ

Определения

1. В рамках настоящего комментария используются следующие определения.
 - Стоимость предприятия - общая стоимость собственного капитала в бизнесе плюс стоимость его долгов или сопоставимых с долгом обязательств минус денежные средства и их эквиваленты, доступные для погашения этих обязательств.
 - Стоимость собственного капитала - стоимость бизнеса для всех его акционеров.

Бизнесы

2. Бизнес представляет собой коммерческую, промышленную, сервисную или инвестиционную деятельность. Оценка бизнеса может подразумевать либо оценку всей деятельности экономического субъекта, либо части его

деятельности. Важно проводить различие между стоимостью экономического субъекта и стоимостью отдельных активов или обязательств этого субъекта. Если цель оценки предусматривает проведение оценки отдельных активов и обязательств, и эти активы являются отделимыми от бизнеса и могут быть переданы независимо, эти активы и обязательства должны оцениваться по отдельности, а не на основе распределения совокупной стоимости всего бизнеса на отдельные активы. Прежде чем приступить к оценке бизнеса, важно установить, будет ли проводиться оценка совокупного бизнеса, оценка акций или пакетов акций данной компании, оценка определенного направления деятельности в рамках бизнеса или оценка конкретных активов или обязательств.

3. Оценка стоимости бизнеса может потребоваться для различных целей, в том числе сделок слияний, приобретений и продажи предприятия, для налогообложения, судебных разбирательств, процедур банкротства, а также для финансовой отчетности.
4. В зависимости от назначения и целей оценки, а также характеристик бизнеса или связанных прав участия, подлежащих оценке, может потребоваться рассмотрение следующих вопросов.
5. В процессе проведения оценки потребуется рассмотреть права, привилегии и условия, которые связаны с оцениваемым правом собственности, независимо от того выражается ли оно в корпоративной или партнерской форме, либо в форме единоличного владения. Права собственности, как правило, определяются в рамках той или иной юрисдикции правоустанавливающими документами, такими как учредительный договор, устав, положения меморандума бизнеса, соглашения о партнерстве и соглашения с акционерами. Права собственности могут быть долевыми или акционерными, либо относиться ко всему бизнесу. В некоторых ситуациях также может оказаться необходимым проводить различие между юридически установленными правами собственности и правами конечных бенефициаров. Следует осмотрительно проводить различия между правами и обязательствами, которые возникают у рассматриваемого имущественного права, и теми правами и обязательствами, которые могут содержаться в соглашении между текущими акционерами.

6. Правоустанавливающие документы могут содержать ограничения на передачу прав и могут содержать положения, регулирующие базу оценки, которая должна быть принята в случае передачи прав на бизнес. Например, такие документы могут содержать условие, что доля в бизнесе должна оцениваться пропорционально стоимости всего выпущенного акционерного капитала независимо от того, является ли она контрольной или миноритарной. В любом случае, права, связанные с оцениваемой долей, и права, связанные с любой другой формой участия в бизнесе, должны быть рассмотрены в начале процесса оценки.
7. Стоимость в составе миноритарной доли может быть меньше стоимости в составе контрольной доли. Мажоритарная доля не обязательно является контрольной. Права голоса и другие права, связанные с долей участия, будут определяться рамками правовых документов, на основании которых было учреждено юридическое лицо. Часто у экономического субъекта имеются различные формы участия в собственном капитале, каждая из которых наделена различными правами. Когда это так, то вполне возможно, что миноритарная доля будет обеспечивать контроль или эффективное вето по определенным действиям.

Информация о бизнесе

8. При оценке экономического субъекта или прав участия в нем часто требуется полагаться на информацию, полученную от менеджмента, представителей менеджмента и других специалистов. В процессе оценки и при составлении задания на оценку следует очень внимательно подходить к определению того, какой информации можно будет доверять, а какая должна подлежать проверке и в каком объеме (см. п. 2 (з) МСО 101 «Составление задания на оценку»).
9. Хотя стоимость на определенную дату отражает ожидаемые выгоды владения объектом в будущем, история функционирования бизнеса является полезной для формирования прогнозов на будущее.
10. Знание общих экономических и конкретных отраслевых тенденций является существенным при оценке бизнеса. Такие вопросы как политические перспективы, государственная политика, валютные курсы, инфляция, процентные ставки и рыночная активность, могут совершенно по-разному повлиять на бизнесы, осуществляющие деятельность в различных отраслях экономики.

11. Оценка долей участия в бизнесе имеет смысл только в рамках финансового положения бизнеса в конкретный момент времени. Важно понять характер активов и обязательств бизнеса и определить, какие позиции необходимы для использования в приносящей доход деятельности, а какие из них являются избыточными для бизнеса на дату оценки.
12. Предприятия могут иметь неучтенные активы или обязательства, которые не отражены на балансе. Такие активы могут включать в себя патенты, товарные знаки, авторские права, торговые марки, ноу-хау и внутренние базы данных. Гудвилл представляет собой остаточную стоимость после того, как были учтены все материальные и идентифицируемые нематериальные активы. Оценка нематериальных активов рассматривается в стандарте МСО 210 «Нематериальные активы».

Подходы к оценке

13. Сравнительный и доходный подходы, описанные в «Принципах МСО», могут применяться к оценке бизнеса или прав участия в бизнесе. Затратный подход обычно не применяется для оценки бизнеса, за исключением случаев, когда бизнес находится на начальной или на ранней стадии развития, когда его прибыль и/или денежный поток не могут быть достоверно определены, но доступна адекватная рыночная информация в отношении активов бизнеса.
14. Стоимость некоторых видов бизнеса, например, инвестиционных или холдинговых компаний, может быть определена на основе совокупности активов и обязательств. Подобную процедуру иногда называют "подход на основе чистых активов" (net asset approach) или "подходом на основе активов" (asset approach). Эта процедура не является подходом к оценке в полном смысле, т.к. перед сведением результата стоимость отдельных активов и обязательств определяется при помощи одного или нескольких основных подходов к оценке, описанных в «Принципах МСО».

Сравнительный подход

15. Сравнительный подход основан на сравнении оцениваемого бизнеса с аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами, с которыми совершались сделки на рынке или любыми уместными сделками с акциями

рассматриваемого бизнеса. Прошлые сделки или предложения в отношении любой составляющей бизнеса также могут быть ориентирами стоимости.

16. Тримя наиболее распространенными источниками данных, используемыми в сравнительном подходе, являются публичные фондовые рынки, на которых обращаются права участия в аналогичных бизнесах, рынок слияний и поглощений, на котором бизнесы продаются или покупаются целиком, а также прошлые сделки с акциями оцениваемого бизнеса или предложения по ним.
17. С17. При применении сравнительного подхода должно иметься достаточное основание для того, чтобы проводить сравнение с сопоставимыми бизнесами и полагаться на их информацию. Бизнесы-аналоги должны относиться к той же отрасли, что и оцениваемый бизнес, или работать в отрасли, которая реагирует на те же самые экономические переменные. К числу факторов, которые необходимо учитывать при рассмотрении вопроса о наличии достаточных оснований для проведения сравнения, можно отнести следующие:
 - сходство с оцениваемым бизнесом с точки зрения качественных и количественных характеристик
 - объем и проверяемость данных по компании-аналогу
 - отражает ли цена сопоставимого бизнеса условия независимой коммерческой сделки.
18. Необходимо проводить сравнительный анализ количественных и качественных сходств и различий между компаниями-аналогами и оцениваемым бизнесом.
19. С19. На основании анализа публичных компаний или фактических сделок рассчитываются коэффициенты оценки (мультипликаторы), обычно путем деления цены на какой-либо показатель дохода или чистых активов. При расчете и выборе таких отношений необходимо обращать внимание на следующие моменты:
 - мультипликатор должен давать значимую информацию о стоимости бизнеса
 - может потребоваться введение корректировок для того, чтобы сделать мультипликатор приемлемым для оцениваемого бизнеса. В качестве примера можно привести корректировки на различия в уровне риска и ожиданиях в отношении сопоставимого и оцениваемого бизнеса

- также могут потребоваться корректировки на различия между оцениваемой долей и долями в бизнесах-аналогах в отношении уровня контроля, ликвидности, или размера пакета.
20. В качестве упрощенного сравнительного подхода рыночные аналитики часто используют приблизительные оценочные правила. Однако, показателям стоимости, полученным с использованием таких правил, не следует придавать значительный вес, то есть значимость, за исключением случаев, когда удастся показать, что покупатели и продавцы в значительной степени руководствуются этими правилами. Даже в случае, когда это так, должна быть проведена перекрестная проверка результата оценки с использованием для этого хотя бы одного альтернативного метода оценки.
 21. Рыночные цены публично торгуемых акций или долей участия, цены приобретения долей участия или бизнесов, осуществляющих такой же или смежный вид деятельности, могут также использоваться для проверки разумности значения стоимости бизнеса, полученной в рамках применения того или иного подхода к оценке.

Доходный подход

22. Для получения стоимости доходным подходом используются различные методы. К числу таких методов относятся метод капитализации денежных потоков или прибылей и метод дисконтированных денежных потоков.
23. Доходы и денежные потоки могут измеряться на различной основе. Доходы или денежные потоки могут быть рассчитаны до уплаты налогов или после уплаты налогов, хотя последняя база более характерна. Применяемая ставка капитализации или дисконтирования должна соответствовать используемой базе доходов или денежных потоков.
24. Доходный подход требует, чтобы в случае капитализации прибыли или денежного потока рассчитывался коэффициент капитализации, а при дисконтировании денежных потоков - ставка дисконтирования. При расчете соответствующих ставок следует учитывать такие факторы, как уровень процентных ставок, уровень ставок доходности на аналогичные инвестиции, ожидаемый участниками рынка, а также риск, связанный с ожидаемым потоком выгод.

25. В методах дисконтирования ожидаемый рост может быть напрямую учтен в прогнозируемых доходах и денежных потоках. В методах капитализации, которые не используют дисконтирование, ожидаемый рост, как правило, учитывается при расчете коэффициента капитализации. Когда прогнозируемые доходы или денежные потоки рассчитаны в номинальном выражении, т.е. в текущих ценах, должны использоваться номинальные ставки, учитывающие инфляционную составляющую. Когда доходы или денежные потоки прогнозируются в реальном выражении, должны применяться реальные ставки, которые не учитывают влияние инфляции.
26. Стоимость компании (Enterprise value) обычно определяется путем капитализации прибыли или денежных потоков до вычета затрат по обслуживанию долга с применением коэффициента капитализации или ставки дисконтирования с учетом затрат по обслуживанию долга. Применяемый коэффициент капитализации или ставка дисконтирования представляют собой средневзвешенные затраты на привлечение капитала (WACC - weighted average cost of capital), определенных для соответствующего соотношения заемных и собственных средств. Для определения совокупной стоимости собственного капитала из стоимости компании (Enterprise value) вычитается рыночная стоимость процентного долга. Как альтернатива, стоимость собственного капитала может быть определена напрямую путем расчета денежных потоков на собственный капитал. При расчете стоимости компании или стоимости собственного капитала необходимо учитывать избыточные активы, т.е. активы не занятые в операционной деятельности.
27. При применении доходного подхода часто используется ретроспективная финансовая отчетность экономического субъекта как основа для расчета будущих доходов или денежных потоков бизнеса. Выявление исторических тенденций на основе анализа финансовых коэффициентов позволяет получить необходимую информацию для того, чтобы оценить риски, связанные с осуществлением деятельности в рамках данной отрасли, и перспективы функционирования бизнеса в будущем.
28. Возможно будет целесообразным введение корректировок для отражения различий между фактическими ретроспективными денежными потоками и теми

потоками, которые были бы получены покупателем доли участия в бизнесе на дату оценки. Примеры корректировок включают:

- корректировка доходов и расходов до обоснованного уровня, который отражает ожидания о продолжении деятельности
- представление финансовых данных по оцениваемому бизнесу и бизнесам-аналогам на согласованной основе
- корректировка зависимых сделок до рыночного уровня
- корректировка затрат на труд или активов, которые были арендованы или иным образом получены у связанных сторон, с целью отражения рыночных цен или ставок
- исключение влияния одновременных событий на ретроспективные доходы и расходы. Примеры одновременных событий включают убытки от забастовки, запуск нового завода или погодные явления. Тем не менее, прогнозируемые денежные потоки должны отражать любые одновременные доходы и расходы, которых можно будет ожидать на достаточных основаниях, а прошлые события могут свидетельствовать о повторении подобных событий в будущем
- корректировка бухгалтерской амортизации и налоговой базы до уровня, характерного для предприятий-аналогов
- корректировка с учетом различий учета запасов в целях обеспечения большей сопоставимости с предприятиями-аналогами, учет в которых может вестись на другой основе, или в целях более точного отражения экономической реальности.

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

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

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

МСО 210 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

СТАНДАРТ

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

Задание на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требования МСО 101 п. 2 (г) об определении актива или обязательства, подлежащего оценке, задание на оценку должно содержать информацию об оцениваемом нематериальном активе, с указанием его типа и юридического права или экономического интереса, связанного с этим активом. Основные виды нематериальных активов и их типичные характеристики обсуждаются в пунктах С1- С13 Комментария к настоящему стандарту.
3. Задание на оценку должно идентифицировать любые сопутствующие активы (contributory assets) и содержать указания о том, должны ли они быть включены в оценку или нет. Сопутствующий актив это такой актив, который используется совместно с оцениваемым активом для генерирования денежного потока, ассоциируемого с оцениваемым активом. Если сопутствующие активы исключаются из оценки, то необходимо установить, будет ли оцениваемый нематериальный актив рассматриваться в предположении о том, что сопутствующие активы доступны покупателю, или в предположении, что они не доступны, то есть оценка оцениваемого актива проводится в отдельности.

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

Проведение оценки (МСО 102)

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

Составление отчета (МСО 103)

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

Дата вступления в силу

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

КОММЕНТАРИЙ

Основные виды нематериальных активов

1. Нематериальный актив - это неденежный актив, который обладает экономическими свойствами). Он не имеет физической субстанции, но предоставляет права и экономические выгоды своему правообладателю.
2. Оценки нематериальных активов требуются для различных целей, включая приобретения, слияния и продажи бизнеса или частей бизнеса, покупки и продажи нематериальных активов, для целей отчетности перед налоговыми органами, для судебных разбирательств и в целях процедур банкротства и подготовки финансовой отчетности.
3. Нематериальный актив может быть либо идентифицируемым, либо неидентифицируемым. Нематериальный актив является идентифицируемым, если он:
 - отделим, то есть имеется возможность отделить или выделить от других активов и продать (отчуждать), передать по лицензии, сдать на временное пользование

- или обменять - в отдельности или совместно с идентифицируемыми активами или обязательствами по договору независимо от того, имеются ли подобные намерения у правообладателя» или нет, либо
- возникает из контрактных или прочих юридических прав - независимо от того, отделимы ли эти права от правообладателя или от его иных прав и обязательств.
4. Любые неидентифицируемые нематериальные активы, связанные с бизнесом или группой активов, обычно называются гудвиллом.
 5. Основными классами идентифицируемых нематериальных активов являются:
 - связанные с маркетингом активы
 - активы, связанные с клиентами или поставщиками
 - активы, связанные с технологиями
 - активы, относящиеся к литературе и искусству.
 6. Внутри каждого такого класса могут быть учтены нематериальные активы как возникающие из контрактных прав, так и неконтрактных взаимоотношений.
 7. Связанные с маркетингом нематериальные активы используются в основном в целях маркетинга и продвижения продукции или услуг. Их примерами служат товарные знаки, фирменные наименования, уникальные торговые дизайны, названия интернет-доменов и соглашения об ограничении конкуренции.
 8. Связанные с клиентами и поставщиками нематериальные активы возникают в силу взаимоотношений или наличия информации о клиентах или поставщиках. Их примеры включают в себя договоры на поставку или оказание услуг, лицензии или соглашения о роялти, список заказов, соглашения о найме и отношения с клиентами.
 9. Технологические нематериальные активы возникают как из договорных, так и неконтрактных прав на использование запатентованных или незапатентованных технологий, баз данных, формул, проектов, программ, процессов или рецептов.
 10. Связанные с литературой и искусством нематериальные активы возникают на основании прав на получение выгод виде роялти от использования подобных активов как драматургические произведения, литературные произведения, фильмы и музыки и объектов, незащищенных авторским правом.

Гудвилл

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

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

12. Примерами выгод, которые отражаются в гудвилле, могут быть:
- Синергии, специфичные для компании и возникающие в результате объединения бизнесов, например, снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов
 - возможности для роста, например, выход на новые рынки
 - организационный капитал, например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети.
13. В целом, стоимость гудвилла определяется по остаточному принципу и представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) бизнеса стоимости всех идентифицируемых материальных, нематериальных и денежных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

Характеристики нематериальных активов

14. Конкретные нематериальные активы определяются и описываются такими характеристиками, как правообладание, функции, положение на рынке и восприятие рынком. Эти характеристики отличают нематериальные активы друг от друга. Отличительные характеристики нематериальных активов иллюстрируются в следующих примерах:
- кондитерские бренды индивидуализируют эти изделия по различным вкусам, составу ингредиентов и качеству
 - компьютерные программные продукты, как правило, будут отличаться по их функциональным характеристикам.

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

Подходы к оценке

16. К оценке нематериальных активов могут быть применены три основных подхода, описанные в «Принципах МСО».
17. Все методы оценки нематериальных активов требуют определения остаточного срока полезного использования. Для некоторых активов он может представлять собой определенный период, ограниченный либо контрактом, либо типичным периодом жизненного цикла для активов, используемых в отрасли. Использование некоторых нематериальных активов может характеризоваться неопределенным сроком. Определение остаточного срока полезного использования будет включать в себя рассмотрение правовых, технологических, функциональных и экономических факторов. В качестве примера можно привести актив в форме патента на медицинский препарат, который может иметь остаточный срок правовой охраны в пять лет, но также на рынке может ожидаться появление в течение трех лет более эффективного конкурирующего медицинского препарата. Это может привести к принятию остаточного срока полезного использования для оцениваемого патента, равному всего три года.

Сравнительный подход

18. В сравнительном подходе стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, например, [цены] предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.
19. Разнородный характер нематериальных активов означает, что редко когда удастся найти рыночные свидетельства сделок с идентичными активами. Если на рынке и удастся отыскать свидетельства, то, как правило, они будут относиться к активам, которые являются похожими, но не идентичными. В качестве альтернативного или дополнительного метода используется сравнение с любыми уместными сделками, включающими идентичные или сопоставимые активы, при этом анализ таких сделок продажи позволяет получить мультипликаторы сравнения, например, может оказаться возможным определить типичные отношения цен к доходам или ставки отдачи по классу сопоставимых нематериальных активов.

20. Когда цены или мультипликаторы оказываются доступными, часто в них потребуется внести корректировки для отражения различий между оцениваемым активом и активом, участвовавшим в сделке.
21. Такие корректировки будут необходимы для отражения отличительных характеристик оцениваемого нематериального актива по сравнению с активами, участвовавшими в сделке, при этом может оказаться, что такие корректировки возможно будет определить только на качественном, а не на количественном уровне.

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

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

Доходный подход

22. В доходном подходе стоимость нематериального актива определяется на основе приведенной стоимости доходов, денежных потоков или экономий на издержках, порожденных нематериальным активом. Основными методами оценки в рамках доходного подхода, используемыми при оценке нематериальных активов, являются:
- метод освобождения от роялти (relief-from-royalty method), иногда называемый методом экономии на роялти (royalty savings method)
 - метод преимущества в прибылях (premium profits method), который иногда называют методом добавочного дохода (incremental income method)
 - Метод избыточного дохода.
23. Каждый из этих методов подразумевает преобразование прогнозных денежных потоков в показатель стоимости с использованием либо методов анализа дисконтированных денежных потоков, либо, в простых случаях, с помощью применения мультипликатора капитализации к репрезентативному уровню денежного потока за один период.

Метод освобождения от роялти

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

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

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

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

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

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

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

Метод преимуществ в прибылях

28. Метод преимущества в прибылях предполагает сравнение прогнозируемой прибыли или денежных потоков, которые были бы получены бизнесом в случае использования оцениваемого нематериального актива, с теми прибылями или потоками, которые бы бизнес смог получить, если бы он не использовал этот актив. Метод часто используется, когда основанные на рынке ставки роялти недоступны или ненадежны.
29. После установления разницы в прибыли, которая бы смогла образоваться, следует определить соответствующую ставку дисконтирования, применяемую для приведения прогнозируемых добавочных периодических прибылей или денежных потоков к текущей стоимости, или коэффициент капитализации, требующийся для капитализации постоянного уровня добавочной прибыли или денежных потоков.
30. Метод преимуществ в прибылях может быть использован как для оценки нематериальных активов, использование которых позволяет сократить расходы, так и для оценки тех активов, использование которых будет создавать дополнительную прибыль или денежные потоки.

Метод избыточного дохода

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

32. Метод избыточного дохода может быть применен либо на базе прогнозируемых денежных потоков за один период, и тогда он именуется "однопериодным методом избыточного дохода", либо с использованием денежных потоков за несколько периодов, и тогда он называется "многопериодным методом избыточного дохода". Поскольку нематериальные активы обычно приносят денежные выгоды на протяжении продолжительного периода времени, обычно используется многопериодный метод избыточного дохода.
33. Метод избыточного дохода подразумевает определение ожидаемых денежных потоков от всего небольшого бизнеса или группы его активов, принадлежащих этому бизнесу, которые относятся ко всем доходам, получаемым от оцениваемого актива.
34. Из этого прогнозного денежного потока делаются вычеты в отношении доли денежных потоков, связанной с сопутствующими материальными, нематериальными и финансовыми активами. Это осуществляется путем расчета соответствующих начислений или экономической ренты, приходящейся на счет сопутствующих активов, и ее вычета из денежных потоков. Для получения надежной оценки рассматриваемого актива может оказаться целесообразным включить в расчет дополнительное начисление, которое бы позволило отразить любую дополнительную стоимость, обусловленную тем фактом, что все активы совместно задействованы в продолжающем функционировать бизнесе [предпосылка «действующего предприятия»]. Это обычно позволит отразить выгоды от денежных потоков, создаваемых активом в форме собранной вместе рабочей силы, который не будет доступен покупателю оцениваемого актива, приобретаемого в отдельности.

Налоговые выгоды от амортизации

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

Затратный подход

36. Затратный подход используется в основном для внутренне созданных нематериальных активов, которые не имеют идентифицируемых источников дохода. При применении затратного подхода рассчитываются затраты на замещение по аналогичным активом, либо по аналогичным услугам, имеющим сопоставимый потенциал или полезность.
37. К примерам нематериальных активов, к которым возможно применить затратный подход, относятся следующие:
- самостоятельно разработанное программное обеспечение, поскольку цену программного обеспечения с сопоставимыми или похожими функциональными возможностями иногда можно узнать на рынке
 - веб-сайты, поскольку иногда возможно рассчитать затраты на создание веб-сайтов
 - собранная вместе рабочая сила, оценка которой определяется на основании расчета затрат на подбор и объединение рабочей силы.
38. Входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода, включают следующие переменные:
- затраты на разработку или приобретение идентичных активов
 - Затраты на разработку или приобретение активов, обладающих такой же полезностью или сопоставимым производственным или сервисным потенциалом
 - любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик оцениваемого актива, например в отношении экономического или функционального устаревания
 - любая упущенная выгода (opportunity cost), понесенная разработчиком данного актива.

Применение нескольких подходов

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

СТАНДАРТ

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

Составление задания на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требования МСО 101 п. 2 (г) об определении актива или обязательства, подлежащего оценке, задание на оценку должно рассматривать степень, в какой оцениваемые машины и оборудование будут совмещены или интегрированы с другими активами. Например:
 - активы могут быть прочно прикреплены к земле и не быть способными к перемещению без существенных повреждений либо самого актива, либо окружающего строения или здания
 - отдельная машина может быть частью интегрированной производственной линии, в результате чего ее функциональность зависит от других активов. При таких обстоятельствах необходимо будет четко определить, какие объекты должны входить, а какие должны быть исключены из оценки. Необходимо будет зафиксировать все необходимые допущения или специальные допущения, связанные с наличием любых дополнительных активов, -- см. также п. 4 ниже.
3. Машины и оборудование, связанные с обеспечением функционирования здания, часто неотъемлемо совмещены со зданием и не могут быть отделены от него. Такие объекты, как правило, будут включаться в состав имущественных прав объектов недвижимости. К примерам таких объектов относятся установки, основная функция которых состоит в обеспечении поступления электроэнергии, газа, отопления, охлаждения или вентиляции в здание, и оборудование такое как лифты. Если цель оценки требует, чтобы такие элементы оценивались в отдельности, в задании на оценку должно содержаться заявление о том, что стоимость соответствующих объектов, как правило, будет включаться в состав [связанных со зданием] имущественных прав и не может быть реализуемой в отдельности. Если проводятся отдельные оценки как прав на недвижимое имущество, так и связанных машин и оборудования, следует проявлять внимательность, чтобы избежать либо упущений, либо двойного счета.

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

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

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

Проведение оценки (МСО 102)

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

Составление отчета (МСО 103)

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

Дата вступления в силу

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

КОММЕНТАРИЙ

Машины и оборудование

1. Машины и оборудование представляют собой материальные активы, которые принадлежат экономическим субъектам для их использования в производстве или поставке товаров или услуг, для сдачи в аренду другим лицам или для административных целей и которые предполагается использовать в течение определенного периода времени. Следующие активы не классифицируются как машины и оборудование:
 - недвижимое имущество
 - минеральные или природные ресурсы
 - сырье и товары для потребления
 - товароматериальные запасы
 - расходные материалы
 - сельскохозяйственные активы (например, растения, скот и т.д.)
 - личное имущество, такое как произведения искусства, ювелирные изделия и предметы коллекционирования.

2. Оценка машин и оборудования, как правило, требует рассмотрения целого ряда факторов, связанных как с самим активом, так и с его окружением и экономическим потенциалом. В рамках такой группировки факторов возможно потребуются рассмотреть следующие обстоятельства: Обстоятельства, связанные с активом:
 - технические характеристики актива
 - остаточный физический срок службы
 - состояние актива, включая историю ремонтов
 - затраты на вывод из эксплуатации и удаление, если актив не оценивается в его текущем местоположении
 - любые потенциальные последствия от утраты связанных активов, например, срок использования оборудования может быть ограничен длительностью арендного договора на здание, в котором размещается оборудование.

Обстоятельства, связанные с окружением:

 - расположение по отношению к источникам сырья или рынкам продукта. Привлекательность местоположения также может быть ограничена определенным сроком

- например, когда используемый сырьевой ресурс исчерпаем или ожидается прекращение конечного спроса.

Воздействие любого законодательства по охране окружающей среды или других законов, которые ограничивают использование актива или накладывают дополнительные операционные или ликвидационные затраты. Экономические факторы:

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

Нематериальные активы

3. Нематериальные активы не подпадают под классификацию в качестве машин и оборудования. Тем не менее, нематериальные активы могут оказывать влияние на стоимость машин и оборудования. Например, стоимость шаблонов и штампов часто бывает неразрывно связана с сопутствующими правами на интеллектуальную собственность. Операционное программное обеспечение, технические данные, данные производственного учета и патенты служат дополнительными примерами нематериальных активов, которые могут оказать влияние на стоимость машин и оборудования -- в зависимости от того, включены ли они в оценку или нет. В таких ситуациях процесс оценки будет требовать рассмотрения вопроса о включении нематериальных активов в оценку и анализе их влияния на результат оценки машин и оборудования.

Условия финансирования

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

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

Вынужденные продажи

6. Машины и оборудование могут быть особенно чувствительны к условиям вынужденной продажи, см. «Принципы МСО» пункты 53-55. Типичным примером являются обстоятельства, когда активы должны быть удалены с объекта недвижимости в сроки, которые не позволяют провести надлежащий маркетинг, по причине прекращения договора аренды недвижимости.
7. Влияние таких обстоятельств на стоимость потребует тщательного изучения. При предоставлении консультации о стоимости, которая может быть получена при реализации, необходимо будет рассмотреть любые альтернативы ситуации продажи из текущего месторасположения, например, практичность вывоза объектов в другое месторасположение в течение доступного времени для их продажи там, и затраты на эту операцию.

Подходы к оценке

8. К оценке машин и оборудования могут быть применимы три основных подхода к оценке, описанных в «Принципах МСО».
9. Для оценки машин и оборудования из однородных классов [homogenous- в смысле массовых], например, автотранспортных средств и отдельных видов промышленной или офисной техники, часто используется сравнительный подход - поскольку в отношении таких объектов удастся найти достаточное количество недавних продаж аналогов. Тем не менее, многие типы машин и оборудования являются специализированными и прямые свидетельства продаж таких объектов будут не доступны, что в результате потребует использования либо доходного, либо затратного подходов.
10. К оценке машин и оборудования может быть применен доходный подход, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа

активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на рынке продукты. Однако, некоторые из элементов денежного потока могут быть связаны с нематериальными активами, и из него сложно будет выделить вклад, вносимый машинами и оборудованием. Использование доходного подхода обычно не представляется практичным для большинства отдельно оцениваемых машин или оборудования.

11. Для оценки машин и оборудования часто применяется затратный подход -- особенно в случае отдельных специализированных активов. Его применение осуществляется путем расчета амортизированных затрат замещения актива. При этом затраты замещения оцениваемого актива определяются с позиции рыночного участника. Затраты замещения являются затратами на получение альтернативного актива с эквивалентной полезностью; при этом речь может идти о современном эквиваленте, обеспечивающем те же самые функциональные возможности, или о затратах на воспроизводство точной копии оцениваемого актива. Последний вариант приемлем лишь в том случае, если затраты на копию будут меньше, чем затраты на современный эквивалент, или если полезность оцениваемого актива может быть воспроизведена лишь его копией, а не современным эквивалентом.
12. Определив затраты замещения, в них будет необходимо внести поправки на физическое, функциональное и экономическое устаревание оцениваемого актива в сравнении с альтернативным активом, который может быть получен по рассчитанным затратам.

МСО 230 ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

СТАНДАРТ

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

Составление задания на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требования МСО 101 п. 2 (г), для того чтобы идентифицировать актив, подлежащий оценке, в задании на оценку должно включаться рассмотрение следующих вопросов:
 - описание прав на недвижимое имущество, подлежащих оценке
 - идентификация любых старших или производных прав, которые оказывают влияние на оцениваемое право.

3. В целях соблюдения требований пп. 2 (ж) и (з) МСО 101 об описании объема проводимых исследований и характере и источнике значимой информации, соответственно, в задании на оценку должны быть рассмотрены следующие вопросы:
 - предоставление доказательств, необходимых для проверки прав на недвижимое имущество и любых значимых связанных прав
 - объем всех проводимых осмотров
 - ответственность за информацию о площади застройки и площади всех этажей
 - ответственность за подтверждение характеристик и состояния всего здания
 - степень исследований в отношении предоставляемых коммунальных услуг, включая определение их характеристик и адекватности
 - наличие информации о грунте и состоянии фундаментов
 - ответственность за выявление фактических или возможных экологических рисков.

4. Типичными примерами специальных допущений, которые, возможно, потребуется согласовать и зафиксировать в задании на оценку в целях соблюдения п. 2 (И) стандарта МСО 101, являются допущения о том, что:
 - было сделано определенное физическое изменение объекта, например: проектируемое здание оценивается как завершенное строительством на дату оценки
 - произошло изменение статуса имущества, например: пустующее здание было сдано в аренду или сданное в аренду здание было освобождено арендатором на дату оценки.

Проведение оценки (МСО 102)

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

Составление отчета (МСО 103)

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

Дата вступления в силу

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

КОММЕНТАРИИ

Виды прав на недвижимое имущество

1. Права на недвижимое имущество представлены правами владения, распоряжения, пользования или занятия земли и зданий. Существуют три основных вида прав:
 - высшее абсолютное право на определенный участок земли. Владелец таких прав имеет бессрочное абсолютное право владения и распоряжения землей и любыми зданиями на ней, ограниченное только определенными подчиненными правами и законными рамками
 - производные права, которые дают их владельцу право исключительного пользования и распоряжения определенным участком земли или зданием в течение определенного периода времени, например, в соответствии с условиями договора аренды
 - права пользования земельным участком или зданием, которые не предоставляют исключительных прав владения и распоряжения, например, право проходить через землю или использовать ее только для указанной деятельности.
2. Права на недвижимое имущество могут находиться в совместном владении, в случае чего каждый из владельцев права может выделить долевой интерес в общем праве, или быть выделенными, в случае чего каждая из сторон имеет определенную долю в общем праве.
3. Хотя для описания этих прав на недвижимое имущество в разных государствах могут использоваться различные слова и термины, понятия о неограниченном абсолютном праве собственности, исключительных правах на ограниченный период времени и неисключительных правах пользования в заданных целях

являются общими для большинства стран. Неподвижность земли и здания означает, что именно удерживаемое стороной право является объектом передачи в сделке, а не сам физический объект в форме земли или здания. Следовательно, стоимость связана с имущественным правом, а не с физической землей или зданиями.

Иерархия прав

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

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

6. При стоимостной оценке прав на недвижимое имущество необходимо определять характер прав, принадлежащих их владельцем, и отражать любые ограничения или обременения, возникающие по причине наличия других прав на данное имущество. Сумма стоимостей различных прав на данный объект имущества, рассматриваемых в отдельности, часто будет отличаться от стоимости не обремененного старшего права.
7. Имущественные права, как правило, определяются законами государства и часто регулируются национальным или местным законодательством. Прежде чем приступать к оценке прав на недвижимое имущество, очень важно иметь понимание соответствующей законодательной базы, которая оказывает влияние на оцениваемые права.

Аренда

8. При стоимостной оценке как старших прав, являющихся предметом аренды, так и прав, созданных арендой, необходимо учитывать договорную арендную плату и рыночную арендную плату, -- в тех случаях, когда она отличается от договорной.
9. Рыночная арендная плата представляет собой расчетную денежную сумму, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
10. Комментарий, который сопровождает аналогичное определение рыночной стоимости в «Принципах МСО», может также применяться для оказания помощи в интерпретации понятия рыночной арендной платы. В частности, расчетная сумма рыночной арендной платы исключает элементы арендной платы, завышенные или заниженные с учетом особых условий, соображений или уступок. «Надлежащие условия» «.. в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях.» -- это такие условия, которые обычно были бы согласованы на дату оценки между участниками сделок на рынке для данного типа имущества. Оценку рыночной арендной платы следует только проводить в сочетании с указанием основных предполагаемых условий аренды.

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

Подходы к оценке

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

Сравнительный подход

13. Имущественные интересы не являются однородными. Даже если земля и здания, к которым относиться оцениваемое право, имеют такие же физические характеристики, как и те, что обмениваются на рынке, их местоположение будет другим. Несмотря на эти различия, сравнительный подход часто применяется для оценки прав на недвижимое имущество.
14. Для сравнения объекта оценки с ценами других прав на недвижимое имущество, с которыми недавно был совершен обмен на рынке или которые могут быть в настоящее время представлены на рынке, обычно применяют подходящие единицы сравнения. Обычно используемые единицы сравнения позволяют проводить анализ цен продажи на основе расчета таких показателей как цена за один квадратный метр здания или за один гектар земли. К числу других удельных показателей, используемых в качестве единиц сравнения цен при наличии достаточной однородности между физическими характеристиками объектов, относятся такие показатели, как цена в расчете на одну комнату или цена на единицу продукта, например, урожайности сельскохозяйственных культур. Единицы сравнения настолько полезны при анализе, насколько они последовательно определяются и применяются как к оцениваемым объектам, так и к их сопоставимым аналогам при каждом анализе. В той мере насколько это возможно, используемые единицы должны иметь распространение среди участников соответствующего рынка.
15. Степень значимости, которую можно предавать любым сопоставимым данным о ценах в процессе оценки, зависит от сходства различных характеристик оцениваемого имущества с характеристиками того имущества, которое удалось

подобрать на рынке в качестве аналога, и особенностей сделки с ним. Следует учитывать различия между следующими характеристиками:

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

Доходный подход

16. Для получения результатов оценки в рамках доходного подхода используются различные методы, которые имеют общее в том, что стоимость основывается на фактических или предполагаемых доходах, которые получает или может получить собственник права. В случае инвестиционного имущества такой доход может иметь форму арендной платы, а в случае занимаемого собственником имущества он может представлять собой гипотетическую арендную плату (или сэкономленную арендную плату), основанную на том, какие бы затраты понес собственник в случае необходимости арендовать эквивалентное помещение. В случае, если здание подходит только для определенного вида торговой деятельности, доход зачастую связан с фактическими или потенциальными денежными потоками, которые могли бы быть получены собственником данного здания от проводимой на его основе торговой деятельности. Применение торгового потенциала имущества для целей определения его стоимости реализуется в "методе прибылей".
17. Выявленный поток доходов затем используется для определения стоимости путем процедуры капитализации. Поток доходов, который, как предполагается, останется постоянным, может капитализироваться с использованием единого коэффициента, часто называемого коэффициентом капитализации. Данный показатель представляет собой отдачу, или "доходность", которая в ожиданиях инвестора отражала бы временную стоимость денег, а также риски и вознаграждения от собственности. Этот метод, который часто называется «методом доходности с учетом всех рисков», является быстрым и простым в

применении, но его использование ненадежно, когда ожидается, что доход от объекта изменится в будущих периодах в большей степени, чем в целом на рынке, или когда требуется более тщательный анализ рисков.

18. В таких обстоятельствах могут быть применены различные формы модели дисконтированного денежного потока. Такие модели могут существенно различаться в деталях, но они разделяют основные характеристики, связанные с тем, что в них чистый доход за определенный будущий период приводится к текущей дате с использованием ставок дисконтирования. Капитальная стоимость объекта составляется из суммы приведенных стоимостей потоков за отдельные периоды. Как и в случае метода доходности с учетом всех рисков, ставка дисконтирования в модели дисконтированных денежных потоков будет основываться на временной стоимости денег, а также рисках и выгодах, присущих рассматриваемому потоку доходов.
19. Обсужденные выше ставки капитализации или ставки дисконтирования будут определяться исходя из цели оценки. Если такая цель заключается в установлении стоимости для конкретного собственника или потенциального собственника, основанной на его собственных инвестиционных критериях, то используемая ставка может отражать требуемую им ставку отдачи или средневзвешенные затраты на капитал. Если же цель заключается в определении рыночной стоимости, то ставки будут основываться на наблюдениях отдачи, выведенных из цен, заплаченных рыночными участниками за права на недвижимое имущество, продаваемые на рынке.
20. Ставки дисконтирования должны определяться на основе анализа ставок, подразумеваемых в рыночных сделках. Если это невозможно, то соответствующие ставки дисконтирования могут быть построены на основе типичных "безрисковых" ставок отдачи с поправкой на дополнительные риски и возможности, связанные с конкретным правом на недвижимое имущество.
21. Значения применяемых ставок капитализации и дисконтирования также будут зависеть от того, основываются ли входные величины доходов или денежных потоков на их текущих уровнях или же принимались их прогнозные значения с учетом ожидаемой в будущем инфляции или дефляции¹⁰.

Затратный подход

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ - ОБЪЕКТЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ИМУЩЕСТВА

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

2. Историческое имущество представляет собой недвижимое имущество, признаваемое общественностью или официально зарегистрированное уполномоченным правительством органом как обладающее культурной или исторической значимостью в силу его отношения к историческому событию или периоду, к архитектурному стилю или к национальному наследию. Историческое имущество обычно обладает следующими особенностями:
- оно обладает исторической, архитектурной и/или культурной ценностью:
 - охраняется государством или имеет юридическую защиту
 - на его использование, реконструкцию или передачу налагаются запреты или ограничения
 - в некоторых юрисдикциях также широко распространено требование, чтобы такое имущества было открыто для доступа публики.
3. Историческое имущество -- это широкое понятие, охватывающее множество различных видов объектов имущества. Некоторые объекты исторического имущества восстанавливаются до своего первоначального состояния, некоторые восстанавливаются лишь частично, например, фасад здания, а другие не восстанавливаются вовсе. К историческим также относятся объекты имущества, характеристики которых частично были адаптированы к современным стандартам, например, отделка внутреннего пространства, а также объекты имущества, которые подвергались обширной модернизации.

Охрана исторического имущества

4. Историческое имущество может обладать юридической или законной защитой в силу своего культурного и экономического значения. Многие правительства приняли меры по защите конкретных объектов исторического имущества или обеспечивают защиту в целом территориям, представляющим особый архитектурный или исторический интерес.
5. Глоссарий UNESCO по терминам, связанным с объектами мирового значения, определяет культурное наследие следующим образом:
- "Культурное Наследие. Признаются три группы активов:
 - Памятники: архитектурные работы, работы монументальной скульптуры и живописи, элементы или структуры археологического характера, надписи, пещерные жилища и сочетания этих элементов, которые отличаются выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки

- Группы зданий: группы отдельных или связанных зданий, которые, благодаря их архитектуре, их однородности или их ландшафтному положению, обладают выдающейся универсальной ценностью с точки зрения истории, искусства или науки; и
 - Участки: объекты, созданные человеком, или объединения объектов природы и человека, а также местности, включая участки археологических раскопок, которые обладают выдающейся универсальной ценностью с исторической, эстетической, этнологической или антропологической точек зрения.”
 - “Объекты культурного наследия - это объекты, отнесенные к реестру объектов мирового наследия после удовлетворения ими хотя бы одного критерия объектов культурного наследия и проведения проверки на подлинность”
6. Не все объекты исторического имущества бывают в обязательном порядке занесены в официальные реестры объектов исторического имущества. Многие объекты имущества, обладающие культурным и историческим значением, также квалифицируются как объекты исторического имущества.

Особенности объектов исторического имущества, влияющие на проведение их оценки

7. Оценка объектов исторического имущества требует рассмотрения различных факторов, связанных со значимостью таких объектов, в том числе рассмотрение нормативно-правовых норм их охраны, различных ограничений на их использование, изменение и отчуждение, а также возможных финансовых субсидий, налоговых ставок и налоговых льгот, которыми наделяются владельцы таких объектов имущества в некоторых юрисдикциях.
8. При проведении оценки исторических объектов, в зависимости от характера исторических объектов и целей оценки должны рассматриваться следующие вопросы:
- Затраты на восстановление и содержание объектов исторического имущества могут быть значительными, и соответствующие расходы, в свою очередь, влияют на стоимость объектов.
 - В отношении объектов исторического имущества могут предусматриваться правовые меры их охраны, предотвращающие или ограничивающие их определенное использование, интенсивность такого использования или внесение

изменений в объекты исторического имущества. Можно привести следующие примеры:

- ограничительные условия, которые связаны с землей, независимо от конкретного собственника
 - охранные сервитуты, которые налагают запрет на проведение определенных физических изменений, как правило, основанные на состоянии
 - имущества во время учреждения сервитута или в период непосредственно после предложений по восстановлению имущества
 - консервационные сервитуты, которые ограничивают будущее использование имущества в целях защиты открытых пространств, природных особенностей или среды обитания диких животных.
9. Оценка объектов исторического имущества требует особых соображений в отношении методов строительства или материалов в прошлом, текущей эффективности и рентабельности таких объектов с точки зрения современных эквивалентных активов, адекватности методов, используемых в целях ремонта, реставрации, восстановления или переделки объектов имущества, а также характера и степени нормативно-правовой защиты, связанной с данными объектами имущества.
10. Земли или участок, на которых расположен объект исторического имущества, могут подвергаться ограничениям на их использование. В свою очередь, такие ограничения будут влиять на общую стоимость объекта исторического имущества.
11. В некоторых случаях объекты исторического имущества могут не подлежать надежной оценке в виду отсутствия соответствующих рыночных данных, потенциала для получения дохода или спроса, который бы оправдывал их замещение. Примером этого может быть частично разрушенное здание, не обладающее потенциалом приносить доход: хотя оно вполне может иметь историческую ценность, его не возможно ни воспроизвести, ни заместить.

Подходы к оценке

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

Сравнительный подход

13. При применении сравнительного подхода исторический характер объекта имущества может изменить приоритет учета характеристик сопоставимых объектов имущества. Будет особенно важно отыскать сопоставимые объекты с историческими характеристиками, аналогичными тем, которыми обладает оцениваемое историческое имущество. Критерии подбора сопоставимых объектов в этом случае учитывают архитектурный стиль, размер объекта, определенную культурную или историческую связь с оцениваемым объектом, а также сходство месторасположения с точки зрения условий зонирования, допустимого использования, правовой защиты и сосредоточения других исторических объектов. К продажам сопоставимых объектов, возможно, потребуется применить ряд различных поправок, к которым будут относиться корректировки на различие в местоположении, затратах на реставрацию или восстановление или различие в имеющихся обременениях. Поправки, как правило, вводятся в следующих ситуациях:
- когда необходимо понести затраты на восстановление или ремонт оцениваемого объекта, но не его сопоставимых аналогов
 - когда конкретный характер обременений по оцениваемому объекту, например, ограничительные условия или охранные сервитуты, отличается от того, который характерен для сопоставимых аналогов.

Доходный подход

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

Затратный подход

15. При применении затратного подхода к оценке объектов исторического имущества следует обращать внимание на то, будут ли исторические особенности здания представлять ценность на рынке для данного здания. Некоторые исторические здания будут обладать стоимостью также и в силу их символического статуса.

Например, историческое здание, занимаемое известной художественной галереей, само по себе может быть столь же или более важным, как и те функции, которые оно выполняет. В данной ситуации сервисный потенциал такого здания неотделим от его исторических характеристик. Современный эквивалент таких зданий должен отражать либо затраты на создание копии, либо, если ее невозможно создать по причине недоступности оригинальных материалов или методов, затраты на новое здание с такими же уникальными и исключительными техническими характеристиками.

16. Во многих случаях, исторические характеристики либо не добавляют стоимости, либо вовсе рассматриваются покупателем как обременительные, например, в случае больницы, расположенной в историческом здании. В таких случаях, современный эквивалент будет выражать стоимость нового здания, построенного по обычным техническим проектам.
17. Во всех случаях поправки на физический износ и функциональное устаревание должны отражать такие факторы, как более высокие затраты на обслуживание, присущие историческому имуществу, и потерю гибкости при адаптации здания к изменяющимся потребностям арендаторов.

МСО 233. ОБЪЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

СТАНДАРТ

1. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах и стандарте МСО 230 «Права на недвижимое имущество», также распространяются и на оценку инвестиционного имущества, находящегося на стадии строительства. Настоящий стандарт включает в себя изменения, дополнительные требования или конкретные примеры в отношении того, как следует применять общие стандарты к тем оценкам, которые регулируются настоящим стандартом.

Задание на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения требований пп. 2 (g) и (h) МСО 101 об определении объема проводимых исследований и характере и источниках значимой информации задание на оценку должно содержать комментарии по следующим вопросам:

- источники информации о проектируемом здании, например, указание планов и технических спецификаций, которые будут использованы при определении стоимости завершеного проекта
 - источники информации о затратах на строительство и других расходах, необходимых для завершения проекта.
3. Типичными примерами допущений и специальных допущений, для применения которых может понадобиться согласование и подтверждение согласно п. 2 (i) МСО 101, являются следующие допущения:
- строительство будет завершено в соответствии с установленными планами и технической спецификацией
 - будут соблюдены или выполнены все предварительные условия, требующиеся по согласованным договорам об аренде.

Проведение оценки (МСО 102)

4. В этой части к оценке инвестиционного имущества на стадии строительства не предъявляется никаких дополнительных требований.

Составление отчета (МСО 103)

5. В дополнение к минимальным требованиям из стандартов МСО 103 «Составление отчета» и МСО 230 «Права на недвижимое имущество», отчет об оценке инвестиционного имущества на стадии строительства должен содержать рассмотрение вопросов, указанных в задании на оценку согласно пп. 2-3 выше. Отчет должен также содержать комментарии по следующим вопросам в объеме, требуемом согласно цели оценки:
- указание, что проект находится в стадии строительства
 - описание проекта
 - описание этапа строительства по состоянию на дату оценки, предполагаемая величина затрат на завершение строительства и источник данной информации
 - идентификация и, по возможности, количественная оценка оставшихся рисков, связанных с проектом (с выделением рисков, относящихся к получению доходов от аренды, и рисков, связанных со строительством объекта)
 - описание того, как соответствующие риски были отражены в оценке
 - ключевые исходные данные для оценки и допущения, сделанные при определении этих данных
 - краткая информация о статусе любых заключенных крупных контрактов, если она имеет отношение к оценке.

Дата вступления в силу

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

КОММЕНТАРИЙ

Инвестиционное имущество

1. Инвестиционное имущество — это имущество (земельный участок или здание или часть здания либо и то, и другое), которое удерживается собственником для получения дохода от его аренды или ради прироста его стоимости либо и того, и другого, но не для следующих целей:
 - использования в производстве или поставках товаров или услуг, либо для административных целей
 - продажи в ходе обычной деятельности.
2. Собственник может обладать высшими абсолютными или производными правами на инвестиционное имущество. Об описании видов имущественных прав и применяемых при их оценке принципов см. МСО 230 «Права на недвижимое имущество». Настоящий стандарт применяется к тем ситуациям, когда инвестиционное имущество находится на стадии строительства по состоянию на дату оценки.
3. Оценки инвестиционного имущества на стадии строительства могут оказаться необходимыми для различных целей, в том числе:
 - при слияниях, поглощениях и продаже компаний (бизнеса) или части компании (бизнеса)
 - для обеспечения кредита
 - в рамках судебных процессов
 - в целях составления финансовой отчетности.

Подходы к оценке

4. В настоящем стандарте раскрываются принципы, которые Должны соблюдаться при оценке рыночной стоимости инвестиционного имущества на стадии строительства. Понятие рыночной стоимости подробно обсуждается в «Принципах МСО». Таким образом, Целью оценки является определение цены, которая была бы уплачена и получена за частично завершённым строительством

объект имущества при его гипотетическом обмене на рынке по состоянию на дату
Оценки.

5. На практике наблюдается незначительное число сделок с объектами имущества, передающимися между участниками рынка в частично завершенном состоянии, кроме случаев их передачи в составе имущества организации или неплатежеспособности или банкротства продавца, который не может завершить проект. Даже в том маловероятном случае, когда имеются сведения о сделке передачи другого частично завершенного строительством объекта инвестиционного имущества, совершенной на дату, незначительно отличающуюся от даты оценки, степень готовности объекта, скорее всего, будет другой, даже если в остальном объекты схожи.
6. В случае отсутствия информации об абсолютно сопоставимых сделках продажи стоимость будет определяться на основе одного или нескольких основанных на рынке подходов. При таких подходах можно использовать информацию из различных источников, в том числе:
 - сведения о продаже сопоставимых объектов, находящихся в других местах или в другом состоянии, с внесением поправок на такие различия
 - сведения о продаже сопоставимых объектов, сделки с которыми совершались в других экономических условиях, с введением поправок для учета соответствующих различий
 - прогнозы дисконтированных денежных потоков или капитализация дохода, подкрепляемые сопоставимой рыночной информацией о стоимости строительства, условиях аренды, эксплуатационных расходах, допущениями о росте, ставках дисконтирования или капитализации и других ключевых данных.
7. Рыночная стоимость частично завершенных объектов инвестиционного имущества будет отражать ожидания участников рынка о стоимости объектов в завершенном состоянии за вычетом затрат, необходимых для завершения проекта, и соответствующих корректировок на прибыль и риск. Оценка и все ее ключевые допущения должны отражать рыночные условия на дату оценки.
8. Нецелесообразно проводить определение рыночной стоимости частично завершенного объекта инвестиционного имущества со ссылкой исключительно на проектный план или технико-экономическое обоснование строительства, подготовленное в начале проекта. После начала проекта такие документы

перестают являться надежными инструментами измерения стоимости, поскольку ряд переменных уже приобретает исторический характер. Подход, основанный на определении той доли проекта, которая была завершена к дате оценки, следовательно, вряд ли подходит определения текущей рыночной стоимости.

9. Если период времени с даты оценки до даты завершения строительства нового инвестиционного имущества таков, что ожидаемые денежные потоки будут в значительной степени распределены во времени, и если временная стоимость денег, как ожидается, окажется важным фактором, то целесообразно использовать метод дисконтированных денежных потоков, который позволит отразить вероятное распределение соответствующих денежных потоков во времени.
10. Оценка инвестиционного имущества на стадии строительства может проводиться на базе модели с неявным ростом (growth-implicit model), в которой используются текущие затраты и иные исходные данные, или на основе модели с явным ростом (growth explicit model), в которой используются ожидаемые будущие значения данных, связанных с затратами и стоимостью. Целью реализации каждой из моделей является оценка стоимости при специальном допущении, что объект имущества был завершен строительством, из которой затем делаются соответствующие вычеты для расчетного определения стоимости имущества в его нынешнем состоянии. Наиболее приемлемым вариантом модели является тот, который преобладает на рынке для соответствующего типа имущества на дату оценки. Входные параметры какой-либо одной модели не должны применяться в другой модели, и в отчете необходимо уточнять, какая из моделей была использована.

Исходные данные для оценки

11. Конкретные исходные данные, используемые для оценки, будут меняться в зависимости от модели оценки, но, как правило, в их число будут входить перечисленные в данном разделе сведения, входные параметры также будут различны в зависимости от того, используется ли модель с явным или неявным ростом (см. п. СЮ выше). Типичные исходные данные включают в себя:

Завершенный строительством объект

В случае использования модели с неявным ростом следует отражать стоимость объекта инвестиционного имущества в предположении, что его строительство уже было

завершено, т. е. стоимость при допущении, что на дату оценки объект был уже построен в соответствии с текущим техническим планом. При использовании модели с явным ростом следует отражать прогнозируемое значение стоимости имущества после его завершения, т. е. ожидаемую стоимость имущества на дату, когда его строительство, как ожидается, будет завершено.

Аренда

Если поиск арендаторов объекта планируется осуществлять уже после завершения его строительства, то необходимо принимать во внимание время и затраты, которые потребуются для обеспечения стабильной загрузки объекта, т. е. учитывать период времени, необходимый для достижения рыночного долгосрочного уровня загрузки помещений. Расходы на протяжении этого периода могут включать в себя различные вознаграждения, расходы на маркетинг, предоставление льгот, техническое обслуживание и невозмещаемую плату за услуги. Доходы от ожидаемой в будущем аренды могут основываться на текущей рыночной арендной плате (если используется модель с неявным ростом) или на ожидаемой в будущем арендной плате (если применяется модель с явным ростом). Если в наличии имеются договоры аренды, действие которых зависит от завершенности проекта или какого-либо его этапа, подобные договоры должны быть отражены в оценке.

Затраты на строительство

Эффект от любых работ, проведенных до даты оценки, будет отражаться в текущей стоимости, но не будет определять ее величину. Аналогичным образом, предыдущие платежи по действующему строительному контракту, совершенные до даты оценки, не соответствуют текущей стоимости объекта. Напротив, суммы, подлежащие выплате по обязательному контракту на строительство, существующему на дату оценки, часто являются лучшим отражением затрат на завершение строительства. Однако, если имеется реальный риск того, что контракт не может быть исполнен, например, из-за конфликта или неплатежеспособности одной из сторон, то может оказаться более целесообразным отразить затраты на привлечение нового подрядчика для завершения работ. Если не имеется контракта с фиксированной ценой и используется модель с явным ростом, то также может быть целесообразно использование предполагаемых будущих затрат, т. е. существующих на дату оценки разумных ожиданий рыночных участников в отношении величины затрат на дату их возникновения.

Затраты на финансирование

В данных затратах отражаются расходы на финансирование проекта с момента получения кредита до момента ожидаемого погашения кредита. Поскольку кредитор может предполагать, что риски при строительстве существенно отличаются от рисков после завершения строительства, затраты на финансирование в каждом периоде следует рассматривать отдельно. Даже если экономический субъект финансирует проект из собственных средств, следует предусмотреть использование соответствующих рыночных процентных ставок на условиях, которые могли бы быть предоставлены типичному рыночному покупателю оцениваемого объекта на дату оценки.

Прочие расходы

В их состав будут входить юридические и другие профессиональные вознаграждения, оплата которых могла бы ожидаться покупателем для завершения строительства и при сдаче готового объекта в аренду. За исключением случаев, когда уже имеются заключенные арендные договоры, необходимо предусматривать оплату разумных расходов на проведение маркетинга. Однако расходы, которые были бы понесены при фактической передаче имущества на дату оценки, не должны приниматься во внимание.

Прибыль и риск покупателя

Следует учитывать доходность, которую потребует покупатель частично завершенного объекта инвестиционного имущества на рынке. По состоянию на дату оценки она должна отражать риски, связанные с завершением программы строительства и достижения ожидаемого дохода или капитальной стоимости. Доходность для покупателя может выражаться либо как целевая прибыль, либо в абсолютных числовых значениях, либо как процент от стоимости или затрат.

Должны быть идентифицированы и оценены все значительные риски. В состав характерных рисков, связанных с любым частично завершенным проектом строительства, будут входить риски изменения затрат на строительство, финансовых затрат и программы строительства. К дополнительным рискам, связанным с инвестиционным имуществом на стадии строительства, относятся колебания стоимости [гипотетически] завершенного проекта в период между датой его начала и завершением, и время, которое потребуется для привлечения арендаторов и стабилизации доходов. Риски, связанные с получением доходов от имущества после завершения его строительства, должны определяться и оцениваться отдельно от

рисков, связанных с завершением строительства. Если применяется модель с неявным ростом, то исходные данные для оценки будут отражать текущие стоимости и затраты, так что необходимо оценивать риск их изменения в период между датой оценки и ожидаемой датой завершения проекта. Если же используется модель с явным ростом, основанная на перспективных значениях стоимостей и затрат, то следует оценивать риск того, что соответствующие прогнозы могут оказаться неточными.

Кроме того, если для получения оценки применяется метод дис-континированных денежных потоков, используемая в нем ставка дис-континирования может основываться на минимальной норме доходности, которую потребует типичный покупатель на рынке.

Прибыль, ожидаемая экономическим субъектом в начале реализации проекта, не может быть использована для оценки его прав в проекте, когда строительство уже началось. В оценке должны отражаться те риски, которые еще остаются на дату оценки, и применяться соответствующие вычеты или ставки доходности, которых потребует покупатель частично завершенного проекта для доведения его до завершения.

Другие соображения

В ситуациях, когда с момента начала проекта на рынке произошли изменения, строящийся проект может уже не представлять собой вариант наиболее эффективного использования земли. В таких обстоятельствах затраты на завершение проекта в его первоначально предложенном варианте могут перестать иметь отношение к оценке, поскольку покупатель на рынке станет либо сносить любые частично возведенные строения, либо адаптировать их к альтернативным проектам. Стоимость инвестиционного имущества на стадии строительства будет, таким образом, отражать текущую стоимость альтернативного проекта, а также затраты и риски, связанные с завершением такого проекта.

Особые соображения, связанные с финансовой отчетностью

12. Финансовая отчетность, как правило, составляется на предпосылке, что экономический субъект является действующим предприятием, см. п. 4 МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности». Поэтому, как правило, будет целесообразно предположить, что любые договоры, например, в отношении строительства или сдачи объекта в аренду по завершению его строительства будут переходить покупателю в гипотетическом обмене, даже если эти договоры

могут быть и не передаваемыми при фактическом обмене. Исключением являются ситуации, когда на дату оценки имеются свидетельства о повышенном риске дефолта какой-либо стороны договора.

Особые соображения, связанные с оценками для целей залогового кредитования

13. Как указывается в МСО 310 «Оценки прав на недвижимое имущество для кредитования под залог», надлежащей базой оценки имущественных прав для целей залогового кредитования является рыночная стоимость. Однако при рассмотрении стоимости любого находящегося в стадии строительства имущества, предлагаемого в качестве залога, следует иметь в виду, что многие договоры становятся или могут стать недействительными или оспоримыми в случае, если одна из сторон попадает под формальную процедуру банкротства. Поэтому может оказаться нецелесообразным вводить допущение о том, что покупатель частично завершеного проекта будет получать выгоду от существующих строительных контрактов и любых связанных с ними поручительств или гарантий. Аналогичным образом, при рассмотрении договоров на аренду следует проявлять осторожность в предположении, что выгоды от любых соглашений, в которых заемщик выступает в качестве арендодателя, могут быть переданы [гипотетическому] покупателю объекта.

МСО 250. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

СТАНДАРТ

- i. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах, распространяются также на оценку финансовых инструментов. Настоящий стандарт включает в себя уточнения, дополнительные требования или конкретные примеры, которые относятся к тому, как следует применять Общие стандарты к оценкам, регулируемым настоящим стандартом.

Задание на оценку (МСО 101)

- ii. При проведении держателями инструментов оценок, предназначенных для их использования внешними инвесторами, регулирующими органами или другими лицами, в целях соблюдения требований п. 2 (а) МСО 101 о подтверждении идентификационных данных и статуса оценщика в задании на оценку необходимо включать ссылки на вопросы, связанные с действующими условиями

регулирования процесса оценки (см. пп. C31-C35 комментария, приведенного ниже).

- iii. В целях удовлетворения требований п. 2 (d) МСО 101 об иден-тификации оцениваемого актива или обязательства в задании на оценку должны быть дополнительно рассмотрены следующие вопросы:
- класс или классы подлежащих оценке инструментов
 - должна ли оценка относиться к отдельным инструментам, портфелю одинаковых инструментов или к целому портфелю активов.

Проведение оценки (МСО 102)

- iv. По этой части к оценке финансовых инструментов не предъявляется никаких дополнительных требований.

Составление отчета (МСО 103)

- v. Для соблюдения требований п. 5(i) МСО 103 об описании подхода к оценке и проводимых обоснований следует рассмотреть необходимую степень детализации отчета, которая будет различной для различных категорий финансовых инструментов. Необходимо предоставить достаточную информацию, которая позволит пользователям оценки понять характер каждого класса оцениваемых инструментов и основные факторы, влияющие на их стоимость. Следует избегать предоставления информации, которая не внесет значимого вклада в понимание пользователями оценки характера оцениваемого актива или будет способствовать неполному раскрытию основных факторов, влияющих на стоимость. При определении целесообразного уровня раскрытия информации нужно учитывать следующее.

Существенность / материальность

Стоимость инструмента или класса инструментов в сравнении с общей стоимостью оцениваемого портфеля или активов и обязательств держателя.

Неопределенность

Стоимость инструмента может характеризоваться существенной неопределенностью на дату оценки, которая связана с характером инструмента, используемой моделью или входными данными, а также с аномалиями рынка. Необходимо раскрыть причины и характер любой существенной неопределенности.

Сложность

Для сложных инструментов обычно необходимо более подробное описание характера инструмента и факторов,, влияющих на его стоимость.

Сопоставимость

С течением времени характер инструментов, которые будут представлять особый интерес для пользователей оценки, может изменяться. Полезность отчета об оценке или любых других ссылок на оценку повышается, если они будут удовлетворять информационные потребности их пользователей независимо от изменения рыночных условий. Однако для повышения значимости представляемая информация должна позволять проводить сравнение с предшествующими периодами.

Базовые активы

Если денежные потоки по инструменту создаются или обеспечиваются определенными базовыми активами, предоставление пользователям информации по вопросам, касающимся текущей стоимости таких активов, поможет им понять стоимость финансового инструмента, отраженную в отчете.

- vi. Когда финансовые инструменты оцениваются для включения результатов оценки в финансовую отчетность, подготавливаемую в соответствии с МСФО, стандарт МСФО 7 требует выполнения определенных раскрытий, зависящих от того, как в иерархии исходных Данных для оценки классифицируется оцениваемый инструмент (см. МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности»).

Дата вступления в силу

- vii. Датой вступления в силу данного стандарта является 1 января 2012 г., хотя приветствуется и более раннее применение стандарта.

КОММЕНТАРИЙ

Введение

1. Финансовый инструмент представляет собой контракт, который создает между указанными в нем сторонами права и обязательства по поводу получения или уплаты наличных средств, других финансовых вознаграждений или передачи долевых инструментов. Контракт может предусматривать получение или выплату таких средств на определенную дату или до определенной даты или предусматривать, что такие выплаты будут связаны с определенным событием.

Долевой инструмент — это любое соглашение, которое создает остаточную долю участия в активах компании после вычета всех его обязательств.

2. Оценка стоимости финансовых инструментов бывает необходимой для различных целей, включая следующие цели, но не ограничиваясь ими:
 - при слиянии, поглощении или продаже компании или ее подразделения
 - для финансовой отчетности
 - для соблюдения нормативных требований, в частности требований по поддержанию платежеспособности банков
 - для внутренних процедур риск менеджмента и контроля
 - для установления стоимости чистых активов страховых компаний
 - для ценообразования и оценки эффективности инвестиционных фондов.
3. Финансовые инструменты можно в целом разделить на денежные инструменты, к которым относятся кредиты, депозиты, ценные бумаги и облигации, и производные финансовые инструменты, доходность по которым зависит от одного или большего числа базовых активов.
4. Для выявления и анализа необходимой рыночной информации, доступной в отношении идентичных или сопоставимых активов, требуется полное понимание оцениваемого инструмента. Такая рыночная информация включает в себя цены последних сделок по идентичному или аналогичному инструменту, котировки дилеров- брокеров или независимых агентств ценовой информации, индексы и любые другие исходные данные для процесса оценки, такие как соответствующая информация о процентных ставках или волатильности цены.

Рынки финансовых инструментов

5. Ликвидные инструменты, такие как акции крупных компаний, государственные облигации или фьючерсные контракты на стандартизованные товары, обращаются на ведущих биржевых площадках, и цены на них легко доступны в режиме реального времени как для активных участников рынка, так и различных средств массовой информации. На биржевых площадках также ведется торговля ликвидными производными финансовыми инструментами, например опционами на акции или товарными фьючерсами.
6. Инструменты многих типов, в том числе производные финансовые инструменты или неликвидные денежные инструменты, не обращаются на публичных рынках

и обладают разной степенью неликвидности. Сделки с такими инструментами согласовываются на так называемом внебиржевом рынке (over-the-counter (OTC) market).

7. Хотя общий объем внебиржевого рынка финансовых инструментов во много раз больше, чем рынка инструментов, обращающихся на публичных биржах, объем торгов на них существенно варьируется. Сделки с некоторыми стандартными или «ванильными» свопами ("vanilla" swaps) совершаются ежедневно в больших объемах, в то время как в отношении некоторых индивидуализированных свопов (bespoke swaps) сделки часто вообще прекращаются после заключения единственной первой сделки — либо по причине того, что условия контракта запрещают передачу инструмента, либо потому, что для инструментов данного класса рынок отсутствует.
8. Для оценки инструментов, которые торгуются на внебиржевом рынке или которые обычно торгуются на публичных рынках, но рынок которых перестал быть активным, скорее всего, потребуется Прибегнуть к общепринятым методам оценки. Именно такие ситуации являются основным предметом данного стандарта.

Кредитный риск

9. Понимание кредитного риска является важным аспектом оценки любого долгового инструмента. Некоторые общие факторы, которые должны рассматриваться при определении и измерении кредитного риска, перечислены ниже.

Риск контрагента

Рассмотрение финансовой устойчивости эмитента или любых кредитных поручителей будет включать анализ не только коммерческой истории и рентабельности соответствующего экономического субъекта, но и анализ ситуации и перспектив отрасли промышленности в целом.

Субординация

Установление очередности требования, связанной с инструментом, имеет решающее значение для оценки риска дефолта. Другие инструменты могут иметь приоритет требований на активы или денежные потоки эмитента, которыми обеспечивается оцениваемый инструмент.

Лeverидж

Сумма долга, привлеченного для финансирования активов, от которых зависит доходность по инструменту, влияет на волатильность дохода эмитента и может повлиять на кредитный риск.

Качество активов в залоге

Следует учитывать активы, на которые держатель инструмента может наложить взыскание в случае дефолта эмитента. В частности, необходимо понять, все ли активы эмитента могут являться объектом взыскания или только какие-либо определенные активы. Чем выше стоимость и качество активов, на которые экономический субъект может наложить взыскание в случае дефолта, тем ниже кредитный риск инструмента.

Соглашения о взаимозачете

В случае если контрагенты держат производные финансовые инструменты друг друга, кредитный риск может быть уменьшен путем взаимозачета или компенсационного соглашения, ограничивающего обязательства величиной чистой стоимости сделок, т. е. если одна из сторон становится неплатежеспособной, то другая сторона имеет право зачесть суммы, причитающиеся в пользу неплатежеспособной стороны, против сумм, которые та, в свою очередь, должна выплатить ей по другим инструментам.

Защита от дефолта

Многие инструменты предусматривают определенную форму защиты, позволяющую уменьшить риск неплатежа держателю инструмента. Такая защита может принимать форму гарантии третьей стороны, договора страхования, кредитного дефолтного свопа или предоставления в залог большего количества активов, чем это необходимо для обеспечения выплат по инструменту. Риски дефолта также сокращаются, если субординированные инструменты принимают первые потери по базовым активам и, следовательно, уменьшают риск по старшим инструментам. В случаях, когда защита обеспечивается в форме гарантий, договора страхования или кредитного дефолтного свопа, необходимо идентифицировать сторону, предоставляющую такую защиту, и оценить ее кредитоспособность. Рассмотрение кредитоспособности третьей стороны включает в себя анализ не только ее текущего состояния, но и возможного влияния других гарантий или договоров страхования, заключенных этой стороной. Если представитель гарантии также поручался по многим другим взаимосвязанным долговым ценным бумагам, риск несоблюдения им гарантий может значительно возрасти.

10. Если в отношении сторон доступна лишь ограниченная информация, может оказаться целесообразным обратиться к информации о субъектах с аналогичными характеристиками риска. Помочь в этом смогут публикуемые кредитные индексы [рейтинги]. Если структурированный долг торгуется на вторичном рынке, в наличии может оказаться достаточное количество рыночных данных для определения размера адекватной корректировки на риск. При рассмотрении вопроса о том, какие источники кредитных данных обеспечивают соответствующую информацию, следует принимать во внимание различную чувствительность разных обязательств к кредитному риску. Размер корректировки на риск или размер кредитного спреда зависит от величины, которую потребует по данному инструменту рыночный участник.

Собственный кредитный риск

11. Поскольку кредитный риск, связанный с обязательством, имеет важное значение для оценки его стоимости, при оценке стоимости дохода эмитента от обязательства может показаться, что кредитный риск эмитента имеет значение для стоимости обязательства в любой сделке с ним в случаях, когда необходимо использовать допущение о передаче обязательства независимо от наличия фактических ограничений на способность контрагентов совершать такие сделки. Например, в целях соблюдения требований к финансовой отчетности используют различные потенциальные источники информации для отражения собственного кредитного риска при оценке обязательств. К ним относятся кривая доходности по собственным облигациям предприятия или другим выпущенным долгам, спреды по кредитным дефолтным свопам или ссылки на стоимость соответствующих активов. Однако во многих случаях эмитент обязательства будет лишен возможности передать его по сделке и может только погасить свои обязательства перед контрагентами.
12. При проведении корректировок на собственный кредитный риск важно также учитывать характер обеспечения (залога) по оцениваемым обязательствам. Обеспечение, которое юридически отделено от эмитента, обычно снижает кредитный риск. Если обязательства подлежат процессу ежедневной коллатерализации [корректировке залога], то, возможно, не придется вводить существенную корректировку на кредитный риск, поскольку контрагент полностью защищен от потери в случае дефолта. Однако залог, предоставленный одному контрагенту, недоступен для других контрагентов. Таким образом, хотя

некоторые обеспеченные обязательства могут и не быть подвержены значительным кредитным рискам, наличие обеспечения по одному обязательству может повлиять на кредитный риск по другим обязательствам.

Ликвидность и рыночная активность

13. Финансовые инструменты характеризуются различной ликвидностью, начиная с тех инструментов, которые обычно регулярно торгуются на публичных биржах в больших объемах и заканчивая индивидуализированными инструментами, которые согласовываются между двумя конкретными сторонами и которые не могут быть переуступлены третьей стороне. Такой широкий диапазон типов инструментов означает, что рассмотрение ликвидности инструмента или текущего уровня рыночной активности играет важную роль при определении наиболее подходящего подхода к оценке.
14. Следует различать ликвидность и рыночную активность. Ликвидность актива является мерой того, насколько легко и быстро его можно обратить в денежный эквивалент. Активность рынка — это мера объема торгов в определенный момент времени, причем это относительная, а не абсолютная мера (см. «Принципы МСО»),
15. Будучи отдельными понятиями, неликвидность и низкий уровень рыночной активности создают проблемы для оценки, связанные с отсутствием подходящих рыночных данных, т. е. таких данных, которые либо являются текущими на дату оценки, либо относятся к сопоставимым в достаточной степени активам. Чем ниже ликвидность и рыночная активность, тем в большей степени необходимо основывать оценочное суждение на подходах к оценке, в которых для отражения либо изменений на рынке, либо различий в характеристиках активов используются методы корректировок или взвешиваний входных данных, основанных на информации о других сделках.

Исходные данные для оценки

16. За исключением ликвидных инструментов, обращающихся на публичных биржах, текущие цены которых являются наблюдаемыми и доступными для всех участников рынка, исходные данные для оценки могут поступать из различных источников. Часто используемыми источниками исходных данных являются брокерско-дилерские котировки (broker dealer quotations) и сервисы консенсусного ценообразования (consensus pricing services).

17. В условиях отсутствия информации по текущим и подходящим сделкам, брокерско-дилерские котировки могут обеспечивать лучшие из доступных сведений о том, как участники рынка будут определять цену активов, хотя они и не так надежны, как информация по фактическим сделкам. Тем не менее существуют проблемы, связанные с брокерско-дилерскими котировками, которые могут повлиять на надежность их использования в качестве исходных переменных оценки. К числу таких проблем относятся следующие.
- Брокеры-дилеры, как правило, готовы формировать рынки и предоставлять котировки в отношении более популярных инструментов, и их предложения могут не распространяться на менее ликвидные выпуски инструментов. Поскольку со временем ликвидность инструментов часто снижается, котировки по более старым инструментам бывает труднее найти.
 - Первичный интерес дилера состоит в создании рынка, а не в обосновании оценки, и у дилеров имеется мало стимулов для исследования представленных котировок с той же тщательностью, как если бы речь шла о фактическом запросе на покупку или продажу. Это может повлиять на качество информации.
 - Существует неотъемлемый конфликт интересов, когда брокер-дилер выступает контрагентом по инструменту.
 - Брокеры-дилеры заинтересованы так подавать информацию клиентам-покупателям, чтобы представить инструменты в положительном свете.
18. Деятельность сервисов консенсусного ценообразования заключается в сборе информации о ценах на инструмент от некоторого числа участвующих подписчиков. Эти ресурсы отражают набор котировок из различных источников как с введением статистической корректировки для учета стандартных отклонений или распределения котировок, так и без такой корректировки.
19. Консенсусные ценовые агентства преодолевают проблемы конфликта интересов, связанные с наличием единственного брокера-дилера. Однако их охват рынка так же ограничен, как и в случае котировок единственного брокера-дилера. Как и для остальных исходных данных, понимание источников консенсусных цен и принципов их статистической обработки провайдером ресурса имеет важное значение при определении степени доверия, которую можно придать таким данным в процессе оценки.

Подходы к оценке

20. Оценка многих инструментов типов, в особенности тех, которые торгуются на биржах, обычно проводится с применением компьютерных автоматизированных моделей оценки, использующих алгоритмы для анализа рыночных сделок и проведения оценки требуемого актива. Такие модели часто интегрированы с собственной торговой платформой пользователя. Детальное исследование таких моделей выходит за рамки настоящих стандартов, хотя, как и в случае других полуавтоматизированных или ручных моделей и подходов, настоящие стандарты раскрывают контекст их использования и представления результатов.
21. Независимо от того, являются ли они автоматизированными или ручными, различные методы оценки, используемые на финансовых рынках, в основном базируются на вариациях либо сравнительного подхода, доходного подхода, либо затратного подхода, которые были описаны в «Принципах МСО». Настоящий стандарт содержит описание часто используемых методов и рассматриваемых вопросов, а также исходных данных, необходимых для применения этих методов.
22. При использовании определенного метода или модели оценки важно убедиться, что на регулярной основе проводится ее калибровка относительно наблюдаемой рыночной информации. Это позволяет дать гарантию того, что модель отражает именно текущие рыночные условия и идентифицирует любые потенциальные недостатки. При изменении условий на рынке может оказаться необходимым либо заменить используемую модель или модели, либо ввести в процесс оценки дополнительные корректировки. Такие корректировки потребуются для обеспечения того, чтобы результат оценки наиболее точно соответствовал заявленной цели оценки.

Сравнительный подход

23. Цена, полученная при торгах на признанной биржевой площадке по состоянию на дату оценки или на близкую к ней дату, обычно является наилучшим источником для определения рыночной стоимости пакета (holding) идентичных финансовых инструментов.

В случаях, когда отсутствуют приемлемые недавние сделки, можно применять сведения о предложенных или заявленных ценах.

24. Несмотря на то что нет необходимости корректировать информацию о ценах в случае, если сравниваемые активы идентичны, дата получения информации о ценах достаточно близка к дате оценки и сохраняет свою актуальность и рассматриваемый пакет сопоставим, в остальных случаях может оказаться необходимым вводить некоторые корректировки. Приведем примеры ситуаций, в которых может потребоваться введение поправок или весов в информацию о ценах сделок:
- оцениваемый актив обладает характеристиками, отличными от имеющихся у активов, цены которых известны
 - наблюдаются различия между размером или объемом совершенной сделки, по которой имеется информация, и размером пакета оцениваемых финансовых инструментов
 - сделка совершалась между сторонами, которые не могут быть охарактеризованы как заинтересованные и действующие независимо
 - время сделки различалось или сделка происходила в момент закрытия биржи.
25. Еще один фактор, который может приводить к различиям между взятой с биржи ценой и оцениваемым инструментом, проявляется тогда, когда передача пакета инструментов приводит либо к созданию контрольного пакета, либо к перспективам смены контроля.

Доходный подход

26. Стоимость финансового инструмента может определяться с помощью метода дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки могут быть фиксированными на протяжении срока действия инструмента или переменными. Договорные условия инструмента либо определяют размер недисконтированных денежных потоков, либо позволяют оценить его. В договорных условиях финансового инструмента обычно указывают:
- время возникновения денежных потоков, т. е. время, когда экономический субъект ожидает возникновения денежных потоков, связанных с инструментом
 - определение денежных потоков, например, для долгового инструмента — применяемая процентная ставка (например, купон), для производных инструментов — порядок расчета денежных потоков относительно цен базовых инструментов или индекса (индексов)
 - сроки и условия любых опционов в договоре, например, являются ли такие опционы путами или коллами, условия предоплаты, продления или конвертации опционов

- защита прав сторон по инструменту, например, условия, относящиеся к кредитному риску долговых инструментов, или приоритетность права требования по отношению к другим инструментам.
27. При определении соответствующей ставки дисконтирования необходимо определить доходность, которая потребуется по данному инструменту для компенсации временной стоимости денег и рисков, связанных:
- с условиями по данному инструменту, например, его субординации
 - кредитным риском, т. е. неопределенности в отношении способности контрагента совершать платежи в установленный срок
 - ликвидностью и реализуемостью данного документа
 - риском изменений нормативно-правовой среды
 - налоговым статусом инструмента.
28. Если будущие денежные потоки не имеют фиксированного договорного характера, то для получения необходимых исходных данных потребуется рассчитать предполагаемый денежный поток. Определение ставки дисконтирования также потребует допущений о рисках. Применяемая ставка дисконтирования также должна соответствовать характеру денежных потоков, например, если используются доналоговые денежные потоки, то ставка дисконтирования должна определяться на основе других инструментов на доналоговой базе.
29. В зависимости от целей оценки исходные данные и допущения модели денежных потоков должны отражать либо предположения участников рынка, либо параметры, основанные на текущих ожиданиях или целевых показателях держателя инструмента. Например, если целью оценки является определение рыночной стоимости либо справедливой стоимости в соответствии с ее определением в МСФО, вводимые допущения должны отражать точку зрения участников рынка. Если же цель оценки заключается в измерении результативности активов относительно установленных менеджментом критериев, например, целевой внутренней нормы доходности, то могут оказаться целесообразными альтернативные допущения.

Затратный подход

30. Принцип замещения, присущий затратному подходу, применим и к оценке финансовых инструментов с помощью метода репликации или имитации

(replication method). Этот метод обеспечивает представление текущей стоимости инструмента или портфеля путем воссоздания или «репликации» его денежных потоков и рисков с помощью гипотетической или синтетической альтернативы. Такая альтернатива основывается на сочетании ценных бумаг и/или простых производных инструментов и позволяет оценить затраты на компенсацию или хеджирование позиций на дату оценки. Имитационный портфель часто используется для упрощения процедур оценки портфелей сложных финансовых инструментов (например, ожидаемых страховых выплат или структурированных продуктов), что достигается в результате их замещения имитационным портфелем активов, которые проще оценивать, и поэтому ими можно более эффективно управлять в отношении их каждодневных рисков.

Условия контроля

31. По сравнению с другими классами активов объем находящихся в обращении финансовых инструментов огромен при относительно небольшом числе активных рыночных участников. Характер и объем инструментов и частота их переоценок означают, что оценки часто проводятся с использованием компьютерных моделей, интегрированных в торговые платформы. Вследствие этих факторов оценка многих инструментов регулярно проводится экономическим субъектом — их держателем, даже если она предназначается для использования внешними сторонами, например, инвесторами или регулирующими органами. Такие оценки проводятся экспертами — независимыми третьими сторонами — значительно реже, чем оценки активов других классов.
32. Проведение оценки инструментов их держателем создает значительный риск в отношении восприятия объективности таких оценок. Когда оценки предназначаются для внешнего использования, должны предприниматься шаги по созданию условий для адекватного контроля процесса, которые позволяли бы свести к минимуму угрозы нарушения независимости оценок.
33. Контрольная среда состоит из механизмов внутреннего управления и процедур контроля, создаваемых с целью укрепления доверия лиц, полагающихся на процесс или результаты оценки.
34. Как правило, оценки проводятся фронтофисом (front office) экономического субъекта-брокера, поэтому операции по созданию рынка [т. е. на собственный счет], которые должны отражаться в финансовой отчетности или иным образом

доводиться до сведения третьих лиц, должны являться объектом проверок и одобрения со стороны бэкофиса (back-office). Конечная ответственность за проводимые оценки должна быть отделена и полностью независима от решений по принятию рисков. Практические средства обеспечения такого разделения функций будут различными в зависимости от характера экономического субъекта, типа оцениваемого инструмента и материальности стоимости данного класса инструментов в общей деятельности. Соответствующие протоколы и методы контроля должны устанавливаться после тщательного анализа угроз в отношении объективности, которые бы воспринимались третьими лицами, полагающимися на оценку.

35. К примерам типичных элементов в системе контроля относятся:

- создание управленческой группы, включающей в себя несколько внешних по отношению к компании представителей. Данная группа должна отвечать за разработку оценочной политики и процедур, а также за контроль над процессом проведения оценок
- протоколы по частоте, методам калибровки и тестированию оценочных моделей;
- критерии проведения проверки некоторых оценок различными внутренними или внешними экспертами
- определение порогов или событий, возникновение которых приводило бы к более тщательной проверке или соблюдению дополнительных требований по одобрению
- установление процедур определения значимых исходных данных, которые непосредственно не наблюдаемы на рынке, например, путем формирования комитетов по ценообразованию или аудиту.

ПРИМЕНЕНИЯ ОЦЕНКИ

МСО 300. ОЦЕНКИ ДЛЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ВВЕДЕНИЕ

Проведение стоимостных оценок требуется для различных целей бухгалтерского учета в процессе подготовки финансовых отчетов компаний и других организаций. К примерам различных целей бухгалтерского учета, для которых требуется оценка, относятся измерение стоимости актива или обязательства для ее включения в отчет о финансовом состоянии, распределение цены покупки приобретаемого бизнеса, проведение тестов на обесценение, классификация договоров аренды и получение

оценочных данных для расчета амортизационных отчислений в счете прибылей и убытков.

Раздел «Руководством по применению» данного стандарта содержит ссылки на различные требования, предусматриваемые МСФО. Хотя МСФО наиболее широко используются в мировом масштабе, национальные стандарты также имеют широкое распространение. Хотя в руководстве международного уровня не принято делать ссылки на национальные стандарты бухгалтерского учета, многие из таких стандартов аналогичны или проходят через процесс конвергенции с МСФО. Приводимое руководство, таким образом, может оказаться уместным для использования в сочетании с другими стандартами финансовой отчетности, помимо МСФО.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В этом применении используются следующие определения:

Стандарты финансовой отчетности — все признанные и принятые стандарты подготовки периодических отчетов о финансовом состоянии предприятия. Они могут также называться стандартами бухгалтерского учета.

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)" стандарты и интерпретации, принятые Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО). Они включают в себя:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS)
- Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS)
- Интерпретации, составленные Комитетом по интерпретации международной финансовой отчетности (IFRJC) или бывшим Постоянным комитетом по интерпретациям (SIC).

Учетная единица (unit of account) —• уровень, на котором следует проводить агрегацию [объединение] или дезагрегацию [выделение] оцениваемого актива.

СТАНДАРТ

1. Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта.

Задание на оценку (МСО 101)

2. В целях соблюдения п. 2 (с) МСО 101 о подтверждении цели оценки, задание на оценку должно включать определение применяемых стандартов финансовой отчетности, в том числе конкретную цель бухгалтерского учета, для которой требуется проведение оценки. Соответствующая цель бухгалтерского учета — это конкретно требуемое использование проводимой оценки в финансовой отчетности, например, измерение учетной суммы, проведение распределения цены покупки после объединения бизнеса, проведение тестов на обесценение, классификация договоров аренды или расчет амортизационных отчислений по активу.

3. В дополнение к требованиям п. 2 (d) МСО 101 об идентификации подлежащих оценке активов задание на оценку должно включать Подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов или обязательств в зависимости от того, как ни используются организацией. Например:
 - порядок учета недвижимого имущества, принадлежащего организации, может различаться в зависимости от того, используется ли это имущество организацией в ее хозяйственных целях, удерживается ли в целях инвестиций, является ли излишним по отношению к ее операционным потребностям, либо, в случае девелоперской компании, рассматривается как торговый запас
 - финансовые инструменты, удерживаемые с целью получения договорных денежных потоков и состоящие исключительно из выплат по основному долгу и процентов, могут учитываться иначе, чем другие формы финансовых инструментов
 - нематериальные активы, приобретенные в результате слияния или поглощения бизнеса, могут учитываться иначе, чем аналогичные активы, которыми бизнес уже владел.

В случае, когда актив используется в сочетании с другими отдельно идентифицируемыми активами, необходимо будет уточнить учетную единицу. Применяемый стандарт финансовой отчетности может предусматривать порядок определения учетной единицы или степени агрегации для различных типов активов или для различных целей бухгалтерского учета.

В целях соблюдения п. (e) МСО 101 необходимо четко указывать конкретно применяемую базу оценки. Примерами баз, которые требуются применять в контексте стандартов бухгалтерского учета, являются справедливая стоимость, чистая стоимость реализации и возмещаемая сумма. Определение таких баз будет содержаться в соответствующих бухгалтерских стандартах.

4. В целях соблюдения п. 2 (i) МСО 101 необходимо уточнять любые допущения, которые предполагается сделать при оценке. Соответствующие допущения будут различаться в зависимости от характера использования и классификации активов. Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив или активы по-прежнему будут использоваться в составе бизнеса, частью которого они являются. Такое допущение не применяется в тех случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.
5. Также будет необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. дол-жен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны.
6. Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.
7. При рассмотрении любых ограничений, упомянутых в п. 2 (j) МСО 101, следует уделять внимание следующим вопросам:
 - объем и форма любых ссылок на оценку, которые могут быть включены в публикуемую финансовую отчетность
 - степень обязанности оценщика отвечать на любые вопросы, поднимаемые аудитором предприятия.

Соответствующие ссылки на эти вопросы должны включаться в задание на оценку.

Проведение оценки (МСО 102)

8. В этой части к проведению оценок для целей финансовой отчетности не предусматривается никаких дополнительных требований.

Составление отчета (МСО 103)

9. В дополнение к минимальным требованиям стандарта МСО 103 «Составление отчета», отчет об оценке, предусматривающий использование для целей финансовой отчетности, должен содержать необходимые ссылки на вопросы, рассматриваемые в задании на оценку в соответствии с пп. 2-7 выше.
10. Отчет должен также содержать всю информацию, раскрытие которой организацией предусматривается в соответствующих стандартах финансовой отчетности. Примерами раскрываемой информации при измерении справедливой стоимости являются методы и существенные допущения, использованные при проведении измерения, и сведения о том, основывалось ли измерение на наблюдаемых ценах или на недавних рыночных сделках. Некоторые стандарты также требуют приводить информацию о чувствительности измерения к изменениям существенных переменных.
11. Если влияние определенных допущений на стоимость является существенным, то влияние таких допущений должно быть рассмотрено в отчете.
12. В целях соблюдения требования п. 5 (j) МСО 103 о включении заявлений по ограничению использования, распространения или публикации отчета, отчет должен содержать ссылку на то, как он может воспроизводиться или упоминаться в публикуемой финансовой отчетности предприятия.

Дата вступления в силу

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

РУКОВОДСТВО ПО ПРИМЕНЕНИЮ

В этом разделе содержится справочная информация об общих требованиях к оценке, предъявляемых МСФО. МСФО публикуется Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО — IASB). В совокупности МСФО состоят из отдельно пронумерованных стандартов и интерпретаций. Те стандарты, которые первоначально были опубликованы до 2001 г., обозначаются как IAS (International Accounting Standards). Опубликованные впоследствии стандарты обозначаются как IFRS. Различные выдержки или ссылки на МСФО приводятся в настоящем руководстве с разрешения Фонда МСФО.

Ссылки на МСФО и другие публикации СМСФО относятся к тем их версиям, которые действовали по состоянию на дату выхода настоящего применения оценки. МСФО и их интерпретации изменяются с течением времени. Соответственно, ссылки в данном документе могут устареть. Данный документ не должен использоваться в качестве замены реальным ссылкам на текущие версии стандартов МСФО и их интерпретации, публикуемые СМСФО и Фондом МСФО. Более подробную информацию о МСФО и других связанных публикациях можно найти на сайте www.ifrs.org.

Настоящее руководство выпущено для оказания помощи специалистам по оценке и пользователям оценки в понимании определенных требований оценки для МСФО. Хотя настоящее руководство предназначено для отражения общепринятой практики оценки, существующей на дату его публикации, оно не накладывает никаких обязательных требований. Ссылки на учетные требования ограничиваются положениями соответствующих МСФО, и в случае возникновения конфликта между настоящим руководством и МСФО преобладающими являются положения МСФО. Хотя похожие требования могут существовать и в других стандартах финансовой отчетности, МССО не дает никаких гарантий об уместности применения настоящего руководства в контексте таких других стандартов.

Справедливая стоимость

1. Справедливая стоимость по МСФО является либо требуемой базой измерения или разрешенной альтернативой измерения для Многих типов активов и обязательств. Стандарт МСФО 13 «Измерение справедливой стоимости» содержит следующее определение:
 - «Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения».

Это определение заменяет ранее существовавшие определения, входившие в состав различных стандартов МСФО. Отметим также, что это определение отличается от содержащегося в «Принципах МСО» и обычно используемого для всех остальных целей, кроме финансовой отчетности.

2. Данное определение и связанный с ним комментарий в МСФО 13 четко показывают, что справедливая стоимость согласно МСФО — это концепция, которая отличается от справедливой стоимости, определенной и рассмотренной в «Принципах МСО». Комментарий к МСФО 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусматриваемых данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Агрегация

3. Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активов или обязательств, указанным в соответствующем стандарте. Как правило, ими являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях речь может идти о группе соответствующих активов. В случае активов МСФО 13 требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельности или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. Данное требование по описанию того, как отдельные активы предполагаются агрегированными с другими потенциально дополняющими активами, соответствует требованиям МСО 101 «Задание на оценку» и МСО 103 «Составление отчета».

Исходные данные для оценки и иерархия справедливой стоимости

4. МСФО 13 содержат «иерархию справедливой стоимости», которая классифицирует оценки в зависимости от характера доступных исходных параметров. В целом существуют три уровня иерархии:
- исходные параметры уровня 1 «(нескорректированные) котировочные цены на активных рынках по идентичным активам и обязательствам, которые относятся к дате измерения стоимости актива»
 - исходные параметры уровня 2 «исходные параметры, отличные от котировочных цен, относящихся к уровню 1, которые прямо или косвенно наблюдаются [на рынке] в отношении актива или обязательства»
 - исходные параметры уровня 3 «ненаблюдаемые параметры, связанные с активом или обязательством».

Такая иерархия появляется также и в МСФО 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации».

5. Согласно МСФО 13 требуется, чтобы в финансовой отчетности раскрывался уровень любого актива или обязательства в иерархии оценки. В отношении оценок справедливой стоимости, основанных на входных параметрах третьего уровня, предусмотрены дополнительные учетные требования. Поэтому необходимо, чтобы отчет об оценке, подготавливаемый для использования в финансовой отчетности по МСФО, предоставлял достаточный объем информации об использованных исходных переменных оценки, которая бы позволила организации принять правильное решение по отнесению активов к тем или иным уровням иерархии.

Обязательства

6. В МСФО 13 указывается, что измерение обязательств должно основываться на допущении об их передаче участнику рынка на дату измерения; не предполагается, что обязательство будет удовлетворено перед контрагентом или погашено иным образом. Когда в отношении обязательства отсутствуют наблюдаемые рыночные цены, стандарт заявляет, что его стоимость должна измеряться с помощью такого же метода, который бы использовался контрагентом для определения стоимости соответствующего актива. Справедливая стоимость обязательств отражает риск неисполнения, связанный с обязательством, но предполагается, что данный риск будет оставаться таким же как до, так и после гипотетической передачи. Риск неисполнения учитывает в

своем составе собственный кредитный риск предприятия.

7. МСФО 13 содержит специальные положения, касающиеся ситуаций, в которых обязательство не корреспондирует с соответствующим активом, как это наблюдается в случаях со многими нефинансовыми обязательствами. Имеется также требование при определении справедливой стоимости игнорировать любые договорные или иные ограничения на способность предприятия провести передачу обязательств.

Амортизация

8. Согласно МСФО 16 от предприятий требуется учитывать амортизацию имущества, машин и оборудования. В контексте финансовой отчетности, амортизация представляет собой вычет из дохода, который делается в финансовой отчетности для отражения потребления актива в течение срока его полезного использования в организации. Существует требование проводить отдельную амортизацию компонентов активов, вносящих существенный вклад в стоимость всего актива. Компоненты, которые имеют сопоставимый срок полезного использования и амортизируются схожим образом, могут быть сгруппированы. В части объектов недвижимого имущества амортизация, как правило, не начисляется на земельные участки. Стоимостные оценки часто необходимы для обоснования расчетов амортизируемой суммы.
9. Термин «амортизация» используется в различных контекстах в рамках стоимостной оценки и в финансовой отчетности. В контексте оценки амортизация часто используется для обозначения поправок, вводимых в затраты замещения или воспроизводства в рамках затратного подхода для отражения устаревания при оценке активов, для которых недоступны прямые свидетельства продажи. В контексте финансовой отчетности амортизация обозначает вычеты из дохода в целях распределения амортизируемой суммы актива в течение срока его полезного использования организацией.
10. Для определения размера амортизационных отчислений, которые необходимо делать, сначала необходимо определить «амортизируемую сумму». Она представляет собой разницу, если таковая имеется, между «учетной суммой» актива и его «остаточной стоимостью». В целях определения «остаточной стоимости» также необходимо определить «срок полезного использования» актива. Эти термины определяются в МСФО 16 следующим образом:

- Амортизируемая сумма (depreciable amount) — затраты на создание или приобретение актива или иная сумма, подставляемая на место затрат в финансовых отчетах, за вычетом остаточной стоимости этого актива.
 - Учетная сумма (carrying amount) — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения.
 - Остаточная стоимость — расчетная сумма, которую организация получила бы в настоящее время от реализации актива после вычета ожидаемых затрат по реализации, если бы актив уже имел возраст и состояние, ожидаемые в конце срока его полезного использования.
 - Срок полезного использования — а) период, в течение которого актив, как ожидается, будет доступным для использования организацией, либо б) количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, можно получить от использования актива организацией.
11. Отметим, что учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения, по крайней мере, по окончании каждого финансового года.

Амортизация: земля и здания

12. Согласно МСФО 16 признается, что земля обычно имеет неограниченный срок полезного использования. Это означает, что она должна учитываться отдельно и не подлежать амортизации. Поэтому первый шаг в определении амортизируемой суммы, связанной с объектом имущества или частью имущества, заключается в установлении стоимости земельного компонента объекта. Обычно это делается путем установления стоимости земли по состоянию на дату соответствующего финансового отчета и последующего вычитания этой стоимости из учетной суммы имущественного интереса, т. е. единого объекта в форме земли и здания, что позволяет установить стоимость того элемента, который можно отнести на здание. Результат будет представлять собой условную стоимость, поскольку ее невозможно реализовать в связи с тем, что здания обычно не могут быть проданы без земли, на которой они расположены.

13. После установления условной стоимости компонента «здание» необходимо оценить остаточную стоимость этого компонента, для чего следует определить срок его полезного использования. Важно отметить, что он может отличаться от остаточного экономического срока службы, как его определил бы типичный участник рынка. Согласно МСФО 16, срок полезного использования специфичен для каждого предприятия. Если планируется, что объект имущества не будет доступен предприятию для использования в течение всего экономического срока его службы или если предприятие определяет, что здание станет избыточным по отношению к его потребностям в течение более короткого срока, такой срок и будет являться сроком полезного использования.
14. Остаточная стоимость представляет собой стоимость по состоянию на дату составления финансовой отчетности, но при условии, что актив имеет возраст и находится в таком же состоянии, которое ожидается по окончании срока его полезного использования. Здания могут иметь экономический срок службы, который простирается за горизонты срока, в течение которого они будут доступны или могут потребоваться организации и, следовательно, могут обладать существенной остаточной стоимостью.

Амортизация: машины и оборудование

15. Срок полезного использования машин или оборудования, скорее всего, будет совпадать с их экономическим сроком службы, поскольку темпы устаревания для таких объектов, как правило, выше, чем для зданий, в результате чего их экономический срок службы короче. Тем не менее не следует пренебрегать различием между сроком полезного использования для предприятия и остаточным экономическим сроком службы таких объектов.

Амортизация: выделение компонентов

16. В случае, когда учетная сумма основывается на исторических затратах, бывает несложным выделить затраты на те компоненты объекта, которые одновременно вносят значительный вклад в общий объект и имеют существенно отличающийся срок полезного использования.
17. В случаях, когда учетная сумма объекта основана на его справедливой стоимости, потребуется проводить распределение справедливой стоимости объекта между его составными компонентами. Хотя бывает возможным непосредственно определить стоимость, относящуюся к компоненту машины или

оборудования, если для таких компонентов имеется активный рынок, в остальных ситуациях компоненты не будут продаваться на активном рынке. Именно так обычно обстоит дело в случае с компонентами здания, так как здания редко когда продаются без механического и электрического оборудования, необходимого для отопления, освещения и вентиляции, аналогичным образом, стационарные установки не могут быть проданы без их здания. В случае, если стоимость отдельных компонентов не может быть достоверно определена, потребуется распределить стоимость всего объекта на его компоненты. Отношение затрат на тот или иной компонент к затратам на целый объект может явиться подходящей основой для такого распределения.

Арендные договоры

18. Согласно МСФО 17, при отражении в финансовой отчетности арендные договоры классифицируются либо как операционные аренды, либо как финансовые договоры аренды.

Оценки могут потребоваться для определения порядка классификации аренды, и, если аренда классифицируется как финансовая, также потребуется определение учетной суммы соответствующих активов и обязательств. Соответствующие типы аренды определяются в МСФО 17 следующим образом:

- финансовая аренда — такая аренда, которая передает [арендатору] все существенные риски и выгоды, связанные с владением активом. Юридическое право собственности на объект аренды может как передаваться, так и не передаваться впоследствии
 - операционная аренда — любая аренда, отличная от финансовой.
19. Для случаев аренды имущества (недвижимости) применяются особые правила. За исключением случаев инвестиционного имущества земельный элемент и само здание имущественного интереса должны рассматриваться отдельно для целей их классификации в качестве финансовой или операционной аренды. Положения в отношении инвестиционного имущества описываются в пп. G29-G32. МСФО 17 не применяется к биологическим активам, как это определено в МСФО 41.

Классификация арендных договоров

20. Процесс классификации зависит от экономического содержания, а не от формы договора. Например, договор между двумя сторонами, предусматривающий использование актива в обмен на платеж, может и не называться арендой, но

если в его отношении выполняются условия, изложенные в МСФО 17, то будет необходимо учитывать такой договор в качестве договора аренды.

21. В МСФО 17 приводятся следующие примеры ситуаций, которые по отдельности или в совокупности могут свидетельствовать о наличии финансовой аренды, при этом данные примеры не являются абсолютными, а иллюстративными критериями:
- договор аренды передает права собственности на имущество арендатору по окончании срока аренды
 - арендатор имеет опцион покупки актива по цене, которая, как ожидается, будет значительно ниже справедливой стоимости на дату возможного исполнения опциона, так что на момент заключения договора аренды имеется уверенность, что опцион будет исполнен
 - срок аренды составляет большую часть экономического срока службы актива, даже несмотря на то, что право собственности не передается
 - на момент заключения договора аренды приведенная стоимость минимальных арендных платежей по величине практически сопоставима со справедливой стоимостью взятого в аренду актива
 - взятые в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без внесения существенных модификаций
 - если арендатор может отказаться от аренды, арендодатель способен переложить убытки, связанные с прекращением аренды, на арендатора
 - прибыль или убытки от колебаний остаточной справедливой стоимости будут у арендатора
 - арендатор имеет возможность продлить аренду на дополнительный срок с выплатой значительно меньшей арендной платы, чем рыночная арендная плата.
22. В МСФО 17 подчеркивается, что критерии, перечисленные в иллюстративных примерах, не являются окончательными. Если из других обстоятельств следует, что договор аренды не передает практически все риски и выгоды, связанные с владением объектом, арендатору, то соответствующая аренда будет классифицироваться как операционная аренда. Например, такая ситуация может возникнуть, когда предусматривается, что передача актива арендатору в конце срока аренды будет осуществляться по переменной сумме, соответствующей его стоимости на тот момент, или если предусматриваются регулярные пересмотры арендной платы до ее рыночного уровня или со ссылкой на индекс инфляции.

23. Классификация аренды осуществляется при заключении арендного договора. Классификация включает в себя оценку той степени, в какой аренда передает экономические выгоды. Во многих случаях качественная оценка условий аренды позволит быстро установить ее правильную классификацию без проведения стоимостной оценки различных интересов аренды. Тем не менее стоимостные оценки могут пригодиться для целей определения соответствующих выгод арендодателя и арендатора, например, при расчете остаточной стоимости объекта в конце срока аренды для определения того, охватывает ли аренда значительную долю экономического срока службы актива.

Классификация договоров на аренду имущества

24. Когда аренда охватывает совместную аренду земли и здания (или зданий), МСФО 17 требует, чтобы эти два компонента недвижимости учитывались по отдельности для целей классификации. Если представляется, что компонент аренды, относимый к зданию, может являться финансовой арендой, необходимо выполнить распределение первоначальной арендной платы [между компонентами], основанное на относительном соотношении справедливых стоимостей прав на каждый компонент по состоянию на момент начала договора аренды.
25. Для большинства арендуемых активов имущественные права на сданные в аренду землю и здания переходят обратно арендодателю по окончании срока аренды. Часто предусматриваются положения о периодическом пересмотре арендной платы в целях отражения изменений в стоимости имущества, и на арендатора накладывается обязательство вернуть здание арендатору в хорошем состоянии. Все это, как правило, является свидетельством того, что арендодатель при предоставлении аренды не передал все риски и выгоды от владения зданием или землей арендатору. Поэтому многие договоры аренды земли и зданий могут легко быть отнесены к операционной аренде.
26. Финансовая аренда земли и зданий обычно наблюдается тогда, когда арендный договор явно структурировался как способ финансирования конечной покупки объекта арендатором, например, с помощью опциона на приобретение прав арендодателя за символическую сумму после осуществления всех указанных арендных выплат. Иногда аренды, которые явно не структурируются как соглашения по финансированию, могут удовлетворить некоторым критериям финансовой аренды, например, когда арендная плата не отражает стоимости

имущества, лежащей в ее основе. В таких случаях для определения правильной классификации может потребоваться более подробный анализ стоимости рисков и выгод, передаваемых от арендодателя к арендатору.

27. Когда аренда относится к участку земли и сооруженным на ней зданиям, распределение арендной платы между каждым элементом представляет собой задачу, которая может быть решена только тогда, когда имеется активный рынок земли для схожих объектов в данном районе. В других ситуациях, например, когда аренда относится к части дома, сдаваемого в аренду многим арендаторам, и с конкретной арендой не связывается никакая определенная земля, проведение надежных распределений может оказаться невозможным. Стандарт МСФО 17 делает оговорку, что если надежные распределения не могут быть проведены, то вся аренда должна рассматриваться как финансовая аренда за исключением случаев, когда ясно, что оба элемента находятся в операционной аренде. Если с самого начала очевидно, что оба элемента находятся в операционной аренде, то в процедуре распределения арендных платежей нет никакой необходимости.
28. На практике аренда части здания, сдаваемого в аренду многим арендаторам, как правило, будет представлять собой операционную аренду, и весь объект будет классифицироваться как инвестиционное имущество в отчетности арендодателя. В таком случае распределение будет ненужным. В случаях, когда элемент «здание», очевидно, находится в финансовой аренде, вероятно, можно также будет идентифицировать и земельный элемент. Лишь в редких случаях элемент «здание» будет удовлетворять критериям его классификации в качестве финансовой аренды, но при этом земельный элемент не будет подлежать четкой идентификации. Однако если возникает именно такой случай, распределение между земельным элементом и зданием не следует пытаться проводить на основе ненадежных критериев. При таких обстоятельствах все арендованное имущество должно учитываться в качестве финансовой аренды.

Взятое в аренду инвестиционное имущество

29. Согласно МСФО 17, в отношении инвестиционного имущества, удерживаемого на правах аренды и отражаемого в отчетности по модели справедливой стоимости, не нужно распределять арендную плату между землей и зданиями.

30. Инвестиционное имущество часто удерживается инвестором на правах аренды, например, когда речь идет о земле, взятой в долгосрочную аренду для построения на ней зданий инвестиционного статуса, которые затем будут сдаваться в аренду. Поскольку земля обычно не подлежит амортизации, аренда земли, казалось бы, должна правильно классифицироваться как операционная аренда и поэтому не отражаться в отчете о финансовом состоянии [балансе]. Тем не менее в знак признания того факта, что многие крупные объекты инвестиционного имущества удерживаются именно на такой основе, МСФО 40 предусматривает, что при первоначальном признании инвестиционное имущество, находящееся в аренде, должно учитываться, как если бы оно находилось в финансовой аренде в соответствии с МСФО 17.
31. Хотя вышеизложенные положения означают, что вопросы классификации и распределения, как правило, не возникают в отношении инвестиционного имущества, остается одна потенциальная аномалия. Стоимость интереса инвестора в инвестиционном имуществе, удерживаемом на правах аренды, отражает разницу между фактическими или потенциальными поступлениями по субаренду или субарендам и платежами по вышестоящей аренде (см. МСО 23 «Права на недвижимое имущество»). Тем не менее в МСФО предусматривается, что обязательства по взятым в аренду активам не могут представляться в финансовой отчетности как вычеты из [Учетных сумм] таких взятых в аренду активов.
32. В целях соблюдения этого требования в МСФО 40 предусматривается, что если оценка инвестиционного имущества, удерживаемого на правах аренды, проводится на базе «за вычетом всех ожидаемых платежей [по обязательствам]», то к ее результату для получения учетной суммы необходимо прибавлять любые признаваемые обязательства по аренде. Отметим, что такая корректировка представляет собой лишь бухгалтерскую операцию, и ее не надо ни предвидеть, ни отражать в оценках интересов инвестора (арендодателя).

Оценка активов или обязательств, связанных с арендой

33. Когда аренда определяется как финансовая аренда, арендаторы должны учитывать активы и обязательства по аренде либо по справедливой стоимости взятого в аренду актива, либо по приведенной стоимости минимальных арендных платежей в зависимости от того, какая из этих сумм будет меньше. При этом обе величины должны определяться по состоянию на начало срока аренды. Стандарт

МСФО 13 «Измерение справедливой стоимости» не распространяется на учет аренды.

34. В контексте МСФО 17 стоимость актива рассматривается в отдельности от любых обязательств, созданных арендой. При учете интереса арендатора в финансовой аренде необходимо проводить измерение актива на основе стоимостной оценки выгод, которые участник рынка получил бы от права на использование актива в течение срока аренды. При рассмотрении аренды имущества, отличного от инвестиционного имущества, важно понимать, что такая оценка — это не то же самое, что стоимость прав арендатора, созданных арендным договором (см. МСО 230 «Права на недвижимое имущество»), так как последняя отражает обязательства по аренде, равно как и стоимость актива.
35. Понятие «минимальные арендные платежи» определяется в СФО 17. Кратко говоря, это платежи, которые арендатор обязан осуществить в течение срока аренды, за исключением любых условных элементов арендной платы, налогов и сумм, выплачиваемых арендодателю за предоставление услуг. Минимальные арендные платежи и включают любую остаточную стоимость, гарантированную Арендатором арендодателю. Поскольку условные элементы арендной платы исключаются из расчета минимальных арендных платежей, а размер самих выплат ясен из текстов арендного договора, обычно не требуется выполнять стоимостные оценки такой арендной платы.
36. В МСФО 17 предусматривается, что приведенная стоимость минимальных арендных платежей должна рассчитываться с использованием ставки дисконтирования, соответствующей «процентной ставке, подразумеваемой в договоре аренды» (interest rate implicit in the lease), или, если ее практически нельзя определить, «предельной ставке заимствования» (incremental borrowing rate). Для расчета процентной ставки, подразумеваемой в договоре аренды, потребуется определить справедливую стоимость не обремененного арендой актива на дату начала аренды и его остаточную стоимость в конце срока аренды.
37. Требования к амортизации, предусматриваемые в МСФО 16, применяются также и к взятым в аренду активам, поэтому пп. G8- G17 также могут оказаться актуальными.

Распределение цены покупки

38. После объединения компаний, т. е. приобретения контрольного интереса в одной или нескольких других компаниях, согласно МСФО 3 требуется, чтобы покупатель учитывал сделку путем отражения отдельно идентифицируемых активов и обязательств приобретенного экономического субъекта, принятых покупателем, по их справедливой стоимости. В соответствии с МСФО 3, гудвилл представляет собой разницу между ценой приобретения, уплаченной при передаче бизнеса, и справедливой стоимостью идентифицированных чистых активов приобретенной компании.
39. Материальные активы бизнеса, как правило, легко идентифицировать и оценить по отдельности. Выявление и оценка отдельно идентифицируемых нематериальных активов может оказаться более проблемной работой, но Комментарий к МСО 210 «Нематериальные активы» дает необходимое руководство по этим вопросам.
40. Для некоторых идентифицируемых активов и обязательств МСФО 3 предусматривает исключения из вышеуказанных правил признания и/или измерения.

Особые требования предусматриваются для условных обязательств, налогов на прибыль, льгот сотрудников, гарантийных активов, вновь приобретенных прав, основанных на акциях платежей и активов, удерживаемых для продажи.

Тесты на обесценение

41. Обесценение возникает тогда, когда учетная сумма актива превышает сумму, которая может быть возмещена или за счет дальнейшего использования, и/или в результате продажи актива. Согласно МСФО 36 «Обесценение активов», на дату подготовки каждой финансовой отчетности предприятие обязано проанализировать некоторые категории активов на предмет наличия у них признаков обесценения. Признаками обесценения могут являться снижение стоимости активов по причине изменений на рынке или технологических изменений, устаревания активов, неудовлетворительная эффективность активов по сравнению с ожидаемой от них отдачей, а также намерение прекратить или реструктурировать деятельность. Некоторые активы (гудвилл и нематериальные активы с неопределенным сроком их использования или пока недоступные для использования) будут проверяться на обесценение на ежегодной основе.

42. Если предполагается, что у актива имеется обесценение, учетная сумма такого актива, не важно, была ли она определена на базе исторических затрат или предыдущей переоценки, должна быть списана до размера «возмещаемой суммы». Последняя определяется как наибольшая из двух величин — стоимости в использовании актива или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Тесты на обесценение — возмещаемая сумма

43. Возмещаемая сумма определяется как наибольшая из величин стоимости в использовании или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Не всегда необходимо определять обе величины: если какая-либо из них превосходит учетную сумму актива, то актив не является обесцененным и не имеет смысла определять вторую величину.

Тесты на обесценение — стоимость в использовании

44. Стоимость в использовании определяется в МСФО 36 как приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые, как ожидается, будут получены от актива или генерирующей единицы [cash-generating unit — подразделение, приносящее денежный доход]. Генерирующая единица является наименьшей идентифицируемой группой активов, которая генерирует денежные притоки, в целом не зависящие от денежных притоков, создаваемых другими активами или группами активов.
45. Стоимость в использовании является величиной, специфичной для предприятия, так как отражает денежные потоки, которые предприятие ожидает получить от продолжения использования актива на протяжении его ожидаемого срока полезного использования, включая любые доходы от его конечной продажи.
46. В МСФО 36 предусматривается, чтобы следующие элементы находили отражение при расчете стоимости в использовании актива:
- расчетная оценка будущих денежных потоков, которые организация ожидает получить от актива
 - ожидания относительно возможных вариаций в размере и сроках получения таких будущих денежных потоков
 - временная стоимость денег, представленная текущей рыночной безрисковой ставкой процента

- цена принятия неопределенности, присущей данному активу
 - другие факторы, такие как неликвидность, которые участники рынка будут учитывать при оценке будущих денежных потоков, которые организация ожидает получить от актива .
47. Ожидаемые денежные потоки необходимо проверять на обоснованность за счет гарантий того, что допущения, на которых основываются прогнозы предприятия, согласуются с фактическими результатами его прошлой деятельности, за исключением случаев, когда влияние последующих событий или обстоятельств, не существовавших во время получения таких фактических денежных потоков, свидетельствует о возможности расхождений. Денежные потоки от актива оцениваются с учетом его текущего состояния и, следовательно, в ожидаемых денежных потоках не должны отражаться какие-либо приросты, связанные с реструктуризацией или изменением состояния активов, которые организация в настоящий момент не обязуется провести.
48. Соответствующая ставка дисконтирования будет отражать такую отдачу, которую участники рынка потребовали бы в отношении инвестиций, генерирующих денежные потоки такого же размера и с таким же временным профилем и профилем риска, что они эквивалентны тем денежным потокам, которые организация ожидает получить от актива.
49. В МСФО 36 подробно излагаются соображения, которые необходимо принимать во внимание при определении стоимости в использовании.

Тесты на обесценение — справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу

50. Справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу, определяемая в отношении актива или генерирующей единицы, — это сумма, которую можно было бы получить от продажи таких объектов в независимой коммерческой сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными сторонами, за вычетом затрат на проведение продажи. За исключением случаев, когда организация-владелец вынуждена на дату оценки продать активы в срок, не дающий достаточного времени для их экспозиции на рынке, речь не может идти о вынужденной продаже.

51. Затраты на продажу — это затраты, непосредственно связанные со сделкой, например, юридические вознаграждения, расходы на маркетинг, расходы на вывоз, невозмещаемые транзакционные налоги и любые расходы, непосредственно понесенные при подготовке актива или генерирующей единицы к продаже. Из их состава исключаются последующие расходы, т. е. расходы, связанные с реорганизацией бизнеса после продажи активов.

ПРИЛОЖЕНИЕ – ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА В ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ

1. Совет по международным стандартам бухгалтерского учета в государственном секторе при Международной федерации бухгалтеров (IFAC) разрабатывает стандарты бухгалтерского учета в государственном секторе, именуемые Международными стандартами бухгалтерского учета в государственном секторе (МСУГС). Выдержки из МСУГС 17 и МСУГС 21 в пп. А6, А8 и А10 взяты из Справочника МФБ по Положениям бухгалтерского учета в государственном секторе, опубликованного Международной федерацией бухгалтеров (МФБ) в мае 2010 г., и используются с разрешения МФБ.
2. МСУГС и их интерпретация изменяются со временем. Таким образом, ссылки в данном документе могут стать устаревшими. Настоящий документ не должен использоваться в качестве альтернативы ссылкам на текущие издания МСУГС, опубликованные МФБ. Текущая версия МСУГС может быть получена на сайте www.ifac.org/PublicSector.
3. МСУГС содержат принципы, аналогичные МСФО, но связанные с учетом в государственном секторе. К ним относится требование проводить измерение определенных активов и обязательств по справедливой стоимости. Как и в случае с МСФО, МССО считает, что [измерение] справедливой стоимости в данном контексте будет удовлетворяться за счет использования рыночной стоимости, определенной в «Принципах МСО». Многие виды имущества, машин и оборудования в распоряжении органов государственного сектора являются специализированными и используются для предоставления конкретных услуг, а не в качестве средства генерации денежных потоков, поэтому они редко, если вообще когда-либо обмениваются в рыночных сделках. В настоящем приложении определяются конкретные положения в МСУГС, которые влияют на применение

справедливой стоимости к таким активам. Типы объектов имущества, машин и оборудования в публичном секторе.

4. Объекты недвижимости в государственном секторе включают в себя как обычные приносящие денежный доход или не приносящие денежный доход активы, так и специализированные имущественные активы, в том числе активы наследия и охраняемые активы, объекты инфраструктуры, общественные здания, предприятия коммунальных услуг и рекреационные активы [активы досуга]. Как и в случае активов частного сектора, активы государственного сектора делятся на активы операционной и неоперационной категорий. Неоперационные активы включают в себя инвестиции и избыточные активы. Эти категории отражаются в учете по-разному.
5. Многие активы наследия находятся в распоряжении государственного сектора. Актив наследия — это актив, имеющий определенное культурное, природоохранное или историческое значение. К активам наследия относятся исторические здания и памятники, места проведения археологических раскопок, охраняемые зоны и природные заповедники, а также произведения искусства. Активы наследия часто имеют следующие характеристики (которые могут встречаться и у других активов):
 - их финансовая стоимость, основанная исключительно на рыночной цене, практически никогда в полном объеме не отражает их экономическую выгоду в культурном, природоохранном, образовательном и историческом смысле
 - законодательные и/или нормативные обязательства могут налагать запреты или существенные ограничения на их отчуждение путем продажи
 - они часто незаменимы, и их экономическая выгода может увеличиваться с течением времени, несмотря на ухудшение их физического состояния
 - оценка срока их полезного использования может быть затруднена и в некоторых случаях может составлять сотни лет.

Операционные объекты имущества, здания и оборудование

6. Также как и аналогичный стандарт в МСФО, МСФО 16, МСУГС 17 «Объекты имущества, машины и оборудование» позволяет применять две модели для признания операционных активов в отчете о финансовом положении [балансе]: затратную модель и модель справедливой стоимости. Если применяется модель справедливой стоимости, также требуется проведение текущих переоценок активов. Если организация принимает модель переоценки активов по

справедливой стоимости, активы включаются в отчет о финансовом положении по их справедливой стоимости. Пункты 45-47 МСУГС 17 предусматривают следующее:

- «Справедливая стоимость объектов имущества обычно определяется на основе рыночных свидетельств путем проведения стоимостной оценки. Справедливая стоимость машин и оборудования обычно является их рыночной стоимостью, определенной на основе оценки».
 - «Если рыночные свидетельства, необходимые для определения рыночной стоимости объекта имущества на активном и ликвидном рынке, недоступны, справедливая стоимость такого объекта может быть определена со ссылкой на другие объекты с аналогичными характеристиками, находящиеся в схожих условиях и месторасположении».
 - «Если рыночные свидетельства справедливой стоимости машин или оборудования недоступны из-за их специализированного характера, возможно, потребуется определять их справедливую стоимость с использованием ... подхода амортизированных затрат замещения (depreciated replacement cost), подхода затрат восстановления (restoration cost) или подхода сервисных единиц (service unit)».
7. Хотя в своде стандартов МСУГС не имеется эквивалента стандарту МСФО 13 «Измерение справедливой стоимости», в соответствии с установленной политикой конвергенции между МСУГС и МСФО справедливая стоимость должна определяться таким способом, который согласуется с требованиями МСФО.

Отсутствие рыночных данных

8. Бывает сложно определить стоимость некоторых активов государственного сектора в виду отсутствия рыночных сделок с такими активами. В распоряжении некоторых организаций государственного сектора могут находиться значительные объемы таких активов. Пункт 47 МСУГС 17 дает следующие рекомендации:
- «... Справедливая стоимость незанятой земли, принадлежащей правительству и удерживаемой на протяжении длительного периода времени, в течение которого наблюдалось мало сделок, может быть оценена со ссылкой на рыночную стоимость земель с аналогичными характеристиками и топографией и находящихся в схожем месторасположении, по которым доступны рыночные данные. В случае специализированных зданий и других искусственных сооружений их справедливая стоимость может быть оценена с использованием

подходов амортизированных затрат замещения, затрат восстановления, и сервисных единиц (см. МСУГС 21). Во многих случаях амортизированные затраты замещения актива могут быть установлены со ссылкой на цену покупки аналогичных активов с сопоставимым остаточным производственно-сервисным потенциалом на активном и ликвидном рынке. В некоторых случаях затраты воспроизводства актива могут являться лучшим показателем затрат его замещения. Например, здание парламента в случае его утраты может быть подвергнуто [точному] воспроизводству, а не замещению альтернативным объектом, в силу его значения для общества».

9. В связи с отсутствием свидетельств сопоставимых сделок на рынке сравнительный подход не часто удается применить к оценке активов государственного сектора. Вышеприведенный параграф разрешает использовать альтернативные методы оценки для измерения справедливой стоимости активов, которые входят в состав затратного подхода, описанного в «Принципах МСО». МСУГС 21, которые рассматриваются ниже, содержат некоторые рекомендации по применению таких методов.

Обесценение

10. МСУГС 21 «Обесценение не генерирующих денежные потоки активов» содержит положения, аналогичные МСФО 36 (см. МСО 300). Тест на обесценение для не генерирующих денежные потоки активов, в число которых входят самые разнообразные объекты имущества, машины и оборудование, предназначенные для предоставления общественных услуг, требует, чтобы учетная сумма таких активов корректировалась до наибольшей из величин справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу или стоимости в использовании. Стандарт МСУГС 21, п. 14, предусматривает, что стоимость в использовании для не генерирующего денежные потоки актива является приведенной стоимостью остаточного «производственно-сервисного потенциала» такого актива и содержит следующие дальнейшие указания по методам оценки остаточного производственно-сервисного потенциала:
- Подход амортизированных затрат замещения (Depreciated replacement cost approach) — МСУГС 21, пп. 4143:
 - «При таком подходе приведенная стоимость остаточного производственно-сервисного потенциала актива определяется как амортизированные затраты замещения актива. Затраты замещения актива — это затраты на замещение валового производственно-сервисного потенциала актива. Такие затраты

уменьшаются на обесценение-амортизацию для отражения подержанного состояния актива. Может предполагаться, что актив будет замещаться посредством воспроизводства (копирования) существующего актива или посредством замещения его валового производственно-сервисного потенциала. Амортизированные затраты замещения измеряются как затраты на замещение или воспроизводство актива в зависимости от того, какие из них будут меньше, за вычетом накопленной оценочной амортизации, определенной на базе таких затрат и необходимой для отражения уже потребленного или истекшего производственно-сервисного потенциала актива.

Затраты замещения или воспроизводства актива определяются на «оптимизированном» основании. Смысл этого заключается в том, что организация не станет воспроизводить или замещать актив таким же активом, если замещаемый или воспроизводимый актив обладает избыточными характеристиками или мощностью. Активы с избыточными характеристиками содержат элементы, которые не являются необходимыми для создаваемых ими товаров или предоставляемых услуг. Активы с избыточной мощностью — это активы, которые имеют большую мощность, чем это необходимо для удовлетворения спроса на товары или услуги, создаваемые или предоставляемые активом.

Определение затрат замещения или воспроизводства актива на оптимизированном основании, таким образом, способствует отражению производственно-сервисного потенциала, требуемого от актива.

В некоторых случаях избыточная или резервная мощность необходима активам из соображений безопасности или других мотивов. Это следует из необходимости обеспечения организацией достаточного производственно-сервисного потенциала в особых обстоятельствах. Например, пожарной части необходимо иметь резервные пожарные машины для оказания помощи в чрезвычайных ситуациях. Такой избыточный или резервный потенциал является необходимой частью требуемого производственно-сервисного потенциала актива».

- Подход, основанный на затратах восстановления (Restoration cost approach), — МСУГС 21, п. 44:

- «Затраты восстановления — это затраты на восстановление производственно-сервисного потенциала актива до уровня, характерного для его состояния до обесценения. В соответствии с этим подходом приведенная стоимость остаточного производственно-сервисного потенциала актива определяется путем вычитания расчетных затрат на восстановление актива из текущих затрат замещения остаточного производственно-сервисного потенциала актива в состоянии до его обесценения. Последние затраты обычно определяются как амортизированные затраты замещения или воспроизводства в зависимости от того, какие из них меньше. Пункты 41, и 43 содержат дополнительные указания по определению затрат воспроизводства или замещения актива».
 - Подход сервисных единиц (Service units approach) — МСУГС 21, п. 45:
 - «При таком подходе приведенная стоимость остаточного производственно-сервисного потенциала актива определяется путем уменьшения текущих затрат на остаточный производственно-сервисный потенциал актива в состоянии до его обесценения пропорционально уменьшившемуся числу сервисных единиц, предоставление которых, как ожидается, актив может обеспечить в его обесцененном состоянии.
 - Как и в подходе, основанном на затратах на восстановление, текущие затраты замещения остаточного производственно-сервисного потенциала актива в состоянии до его обесценения определяется как амортизированные затраты воспроизводства или замещения актива в таком состоянии, каким оно было до его обесценения, в зависимости от того, какие из этих затрат меньше».
11. МСУГС 17 признает, что некоторые активы наследия обладают производственно-сервисным потенциалом помимо их исторической ценности, например, в историческом здании могут быть размещены офисные помещения. В таких случаях данные активы могут признаваться и измеряться на общем основании, как и другие объекты имущества, машины и оборудование. Сервисный потенциал других активов наследия может ограничиваться их культурными характеристиками, например, памятники и развалины. Существование альтернативного производственно-сервисного потенциала может повлиять на применяемый к оценке подход.

МСО 310. ОЦЕНКА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ДЛЯ КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ

ВВЕДЕНИЕ

Кредиты банков и иных кредитно-финансовых учреждений во многих случаях обеспечиваются залогом недвижимого имущества заемщика. Кредитование с привлечением залога может осуществляться в форме ипотеки или иных форм кредита под залог фиксированных или изменяющихся активов. Общей особенностью является то, что кредитор, в случае дефолта заемщика, получает право удовлетворения требований по кредиту посредством обращения взыскания на обеспечение. Различные типы имущества могут выступать в роли залогового обеспечения кредитных обязательств.

СТАНДАРТ

1. Принципы, содержащиеся в Общих стандартах и в стандарте МСО 230 «Оценка недвижимого имущества», применимы к оценкам для целей кредитования под залог с учетом возможных изменений в соответствии с данным стандартом. Настоящий стандарт содержит только некоторые изменения, дополнительные требования или конкретные примеры применения Общих стандартов для целей оценки залогов.

Задание на оценку (МСО 101)

2. В обеспечение соблюдения требований о раскрытии персональных данных и данных о статусе оценщика, содержащихся в п. 2 (а) МСО 101, задание на оценку должно дополнительно включать в себя заявление, раскрывающее степень материальной заинтересованности оценщика в отношении оцениваемого имущества, его взаимосвязь с заемщиком или будущим заемщиком, если она является существенной.

Степень существенности, имевшейся в прошлом или существующей заинтересованности, является предметом профессионального суждения оценщика. Основной критерий при этом бесспорно и определенно указать, может ли такая заинтересованность при выявлении ее после проведения оценки вызвать у разумных лиц основания для возникновения сомнений в беспристрастности оценщика.

3. В соответствии с требованиями п. 2 (d) МСО 101 об идентификации оцениваемых активов, необходима как четкая идентификация прав на недвижимое имущество, являющееся обеспечением по кредиту или иному финансовому обязательству, так и идентификация его текущих правообладателей.
4. Базой оценки, в соответствии с п. 2 (e) МСО 101, как правило, будет являться рыночная стоимость. Некоторые кредиторы могут запросить оценку, основанную на допущении о вынужденной продаже или наложить ограничения на максимальный срок предполагаемой реализации имущества. Ввиду того, что влияние на цену любых ограничений, накладываемых в отношении периода экспозиции, будет зависеть от обстоятельств, существующих в тот момент, когда происходит продажа, предположения и допущения в отношении такой цены не будут уместными без знания соответствующих обстоятельств. Оценка может также проводиться на базе четко определенных специальных допущений, указываемых в задании на оценку. В таких случаях должно быть сделано заявление о том, что стоимость действительна лишь по состоянию на дату оценки и может быть недостижимой при возникновении дефолта в будущем, когда могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.
5. При проведении оценки для целей кредитования под залог зачастую возникает необходимость использования специального допущения о состоянии оцениваемого имущества или иных, связанных с имуществом условий. В соответствии с требованиями п. 2 (i) МСО 101 о раскрытии всех допущений, любые специальные допущения, использование которых представляется необходимым, должны включаться в задание на оценку. Ниже приводятся примеры специальных допущений, используемых при оценке для целей залога:
 - здание, только предполагаемое к строительству, оценивается как завершенное на дату оценки
 - имущество, только предполагаемое к сдаче в аренду, является предметом аренды на дату оценки'
 - на дату оценки был достигнут определенный уровень загрузки оцениваемого здания
 - срок экспозиции объекта оценки ограничен продавцом до уровня недостаточного для адекватного маркетинга.

Проведение оценки (МСО 102)

6. В этой части дополнительные требования при проведении оценки для целей кредитования под залог отсутствуют.

Составление отчета (МСО 103)

7. В дополнение к вопросам, обязательным к раскрытию в рамках отчета об оценке, согласно стандарту МСО 103 «Составление отчета об оценке», в отчете об оценке залогового имущества должны полностью раскрываться вопросы, указанные в задании на оценку (пп. 2 —5, указанные выше). Отчет должен также содержать комментарий о факторах, актуальных для оценки кредитором характеристик залогового имущества в течение срока действия предполагаемого кредитного продукта. Примерами таких факторов являются:
- текущая активность и тенденции в соответствующем сегменте рынка
 - исторический, текущий и ожидаемый в будущем спрос на объекты аналогичного типа и места расположения
 - другие варианты наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, которые существуют или возможны на дату оценки¹
 - влияние на будущую стоимость оцениваемого залогового имущества тех или иных возможных событий в период действия кредитного продукта, прогнозируемых на дату оценки. Примером может являться ситуация реализации арендатором своего права на расторжение договора аренды
 - в случаях, когда рыночная стоимость рассчитывается на основании специального допущения, отчет об оценке должен содержать:
 - четкое толкование используемых специальных допущений
 - (и) комментарий о любой значимой разнице между рыночной стоимостью и рыночной стоимостью, рассчитанной с учетом специального допущения
 - комментарий о том, что стоимость, рассчитанная на основании специального допущения, может быть не получена на дату в будущем, если фактические обстоятельства будут отличаться от описанных в специальном допущении.
8. Целевым использованием предполагаемого кредитного продукта может являться финансирование сделки купли-продажи оцениваемого объекта недвижимости, при этом цена сделки может быть согласована или уже подтверждена на дату оценки.

При наличии разницы между рыночной стоимостью определенной в результате оценки и ценой в рамках недавно заключенной или подлежащей дальнейшему

исполнению сделки, со стороны оценщика должно быть проведено исследование обстоятельств сделки и отчете должны быть даны как соответствующие комментарии о причинах разницы, так и подтверждения фактической цены сделки.

Дата вступления в силу

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

РУКОВОДСТВО ПО ПРИМЕНЕНИЮ

Объект оценки

1. Наличие или возникновение в будущем тех или иных прав в отношении оцениваемого залогового имущества будет влиять на его стоимость. В связи с этим важное значение имеет четкое описание всех прав, связанных с оцениваемым объектом, равно как и идентификация соответствующих правообладателей. Отсутствие подробной информации о правовом статусе оцениваемого объекта должно быть четко отражено в допущениях, на основании которых осуществляется оценка. Желательно включать в отчет об оценке рекомендации о проверке соответствующих правовых обстоятельства до момента заключения кредитной сделки.
2. В случае если имущество, предлагаемое в качестве обеспечения, сдается в аренду стороне, связанной с заемщиком, следует проявлять особую осмотрительность. При оценке подобного имущества для целей залога и в случае если денежный поток от подобного договора аренды более благоприятный, чем тот, который мог бы быть получен при сдаче объекта оценки стороне, не связанной с заемщиком, может оказаться целесообразным не принимать во внимание наличие подобного договора аренды.

Факторы мотивации

3. Не являются редкими случаи, когда продавцы недвижимости, девелоперы, брокеры используют методы материальной мотивации покупателей. Примерами подобной мотивации являются гарантии получения арендного дохода, участие в финансировании затрат покупателя на переезд или отделку, предоставление мебели и оборудования. При оценке рыночной стоимости, согласно определению, не должны учитываться специальные вознаграждения или скидки, приводящие к

ее увеличению. В тех случаях, когда применяется подобная мотивация, целесообразно предоставлять в рамках отчета комментарии о влиянии любых предлагаемых стимулов на фактические достигаемые цены продажи, поскольку соответствующая материальная мотивация может быть недоступна залогодержателю при обращении взыскания на залоговое имущество.

Подходы к оценке

4. Все подходы к оценке, используемые для получения и обоснования показателей рыночной стоимости, основываются на рыночных наблюдениях. Для оценки рыночной стоимости залогового имущества могут использоваться все три подхода, определенные в «Принципах МСО», в то же время, если имущество настолько специализировано, что при его оценке не представляется возможным применение сравнительного или доходного подхода, маловероятно, что такое имущество будет считаться пригодным для залога.

С учетом вышеизложенного затратный подход достаточно редко используется при оценке для целей кредитования, за исключением случаев необходимости проверки адекватности результатов, полученных при применении других подходов.

Типы имущества

5. В зависимости от своих свойств различные виды имущества в разной степени пригодны для целей залога. Важно, чтобы в процессе оценки данные свойства и характеристики были надлежащим образом описаны и доведены до сведения кредитора, равно как и факторы риска, которым имущество может быть подвержено в течение срока действия кредита.

Инвестиционное имущество

6. Инвестиционное имущество обычно оценивается для целей кредитования по принципу «каждый объект по отдельности». В то же время некоторые кредиторы могут предоставлять заемное финансирование под обеспечение определенного портфеля активов. В таких случаях необходимо различать стоимость объекта инвестиционного имущества как отдельного актива, реализуемого индивидуально, и его стоимость как актива в составе соответствующего портфеля.

7. В отчете должен быть рассмотрен вопрос об ожидаемом спросе и уровне ликвидности оцениваемого имущества на протяжении срока действия кредита, а также включены рекомендации в отношении текущих рыночных условий. Такие рекомендации не должны содержать прогнозов относительно будущих событий или стоимостей, но должны отражать текущие рыночные ожидания о будущей результативности инвестиций, основанные на текущих тенденциях. В то же время, если такая информация позволяет сделать предположение о значительном риске в отношении будущих арендных платежей, влияние этого риска на результат оценки следует рассмотреть и прокомментировать в отчете.
8. Суждение о способности арендатора производить надлежащим образом оплату арендных платежей в будущем, как и о соблюдении с его стороны иных обязательств в части аренды, выходят за рамки задания на оценку, за исключением отражения в отчете общедоступной и не являющейся конфиденциальной информации об арендаторе.
9. Если доходы от имущества во многом зависят от арендатора или арендаторов, принадлежащих одному сегменту или отрасли, или иного фактора, который может привести к нестабильности доходов в будущем, в процессе оценки должно быть рассмотрено воздействие соответствующих обстоятельств. В некоторых случаях целесообразным окажется проведение оценки стоимости имущества, основанной на его альтернативном использовании в предположении об его незанятости арендаторами.

Имущество, используемое собственником

10. Оценка занятого собственником имущества для целей залога, как правило, осуществляется исходя из допущения о том, что оцениваемый объект свободен от обременений, то есть потенциальный покупатель получает полные права в отношении владения, пользования и распоряжения имуществом. Это не препятствует рассмотрению существующего собственника как участника рынка, но требует, чтобы при проведении оценки из рассмотрения исключались все особые преимущества (которые могли бы находить отражение в случае оценки объекта как бизнеса), связанные с использованием объекта его собственником.

Специализированное имущество

11. Специализированное имущество может обладать реальной стоимостью только в составе бизнеса, частью которого оно является.

При оценке для целей залога, если не были получены иные указания, такие объекты оцениваются на основе специального допущения о прекращении ведения бизнеса на них и, соответственно, об их альтернативном использовании. Подобная оценка должна предусматривать анализ затрат и рисков, которые могут возникнуть при реализации соответствующего сценария.

12. Может возникнуть необходимость оценки специализированного имущества как части действующего бизнеса. В этом случае его стоимость будет зависеть от текущей рентабельности бизнеса. При этом следует различать стоимость имущества как части действующего бизнеса и его стоимость при допущении о прерывании деятельности или прекращения ведения бизнеса на данном объекте.

Связанное с торговлей имущество (торговые объекты)

13. Стоимость связанного с торговлей имущества обычно отражает потенциал соответствующего здания или сооружения приносить доход с учетом его конкретного назначения. Специализированный характер такого имущества означает, что может возникнуть значительная разница между его стоимостью как части действующего бизнеса и стоимостью при отсутствии бизнеса. Так, если бизнес на объекте был прекращен, то любому покупателю, имеющему намерение возобновить торговлю, потребуется время для запуска нового бизнеса на данном объекте, а также средства на начальные и другие затраты на оснащение объекта, получение необходимых разрешений и лицензий, и т. д. Поскольку оценка необходима кредитору при принятии решения о залоге имущества, отчет об оценке для целей залога должен содержать суждение о том, как прекращение ведения бизнеса на объекте отразится на его стоимости. В отдельных случаях целесообразно определение рыночной стоимости оцениваемого имущества исходя из допущения о его альтернативном использовании.

Имущество на стадии строительства

14. Имущество на стадии строительства или участки, предназначенные для застройки, оцениваются с учетом существующих и потенциальных прав и разрешений на строительство. Любые допущения в вопросах территориального зонирования и других существенных факторах должны быть разумными, обоснованными и отражать типичное поведение участников рынка.

15. Выбор подходов к оценке имущества на стадии строительства должен зависеть от состояния имущества или стадии строительства на дату оценки, при этом во внимание может приниматься состояние, в котором объект был продан или сдан в аренду до начала строительства. Дополнительными, но не единственными факторами, которые необходимо учитывать, могут быть:
- определение расчетной (начиная с даты оценки) продолжительности строительства, отражение любых запланированных этапов проекта
 - определение при необходимости влияния на расходную и доходную части проекта дополнительных требований при девелопменте для получения приведенной стоимости с использованием техник дисконтирования
 - выявление на рынке ожидаемых тенденций, возникающих в период реализации проекта
 - выявление соответствующих рисков, связанных с реализацией проекта
 - учет влияния существенных особенностей во взаимоотношениях между сторонами, вовлеченными в проект.
16. В случае если завершенный строительством объект будет состоять из нескольких отдельных помещений, применяемый метод оценки должен отражать как ожидаемые сроки завершения строительства каждого помещения, так и реалистичную оценку периода продажи отдельных помещений. При этом в рамках отчета будет необходимо сделать четкое разделение между стоимостью объекта, завершенного строительством, при его продаже одному покупателю, который в обмен на получение определенного процента прибыли будет готов взять на себя расходы и риски, связанные с дальнейшей перепродажей отдельных помещений и суммой прогнозных стоимостей при отдельной реализации каждого помещения.
17. Для получения более детальных рекомендаций по оценке стоимости объекта девелопмента как в случае, когда строительство еще не началось, так и в случае незавершенного строительства, следует руководствоваться комментариям к стандарту МСО 233 «Инвестиционное имущество на стадии строительства».

Истощаемые активы

18. Особое внимание требуется при оценке истощаемых активов для целей залога. Истощаемые активы — активы, стоимость которых падает с течением времени, например шахты и карьеры. В отчете об оценке истощаемых активов должны

быть определены и четко описаны предполагаемый период использования и темп снижения стоимости оцениваемых активов за данный период.